

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL, cfe NBR 14.653-1

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	AvIR nº 2026/01
NÍVEL DE PRECISÃO	PARECER TÉCNICO

INTERESSADO	Solicitante	Dra. Alessandra / Sicoob Creditiros
	Documento	Proposta de prestação de serviços aceita
	Finalidade	Definir valor de mercado da terra nua e benfeitorias.

DATAS	Pedido	04/11/2025
	Vistoria	28/11/2025
	Conclusão	27/01/2026

IMÓVEL	Proprietário	Valdeci Gonçalves de Oliveira
	Imóvel	Fazenda Santa Marta
	Reg./Matrículas	Mat. 7.211 do CRI - Tiros
	Localização	Tiros (MG)
	Área	122,9013 ha (certidão de registro)
	Área	150,0010 ha (mapa planimétrico)
	Valor	R\$ 515.000,00

AVALIADOR	
	R&E Consultoria Agromabiental Ltda. Recieri Hegler de Oliveira Eng.º Agr.º, MS – CREA-MG Nº 67.869/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Rural – (2026/ nº. 01)

1. INTERESSADO

DRA. ALESSANDRA GUIMARÃES / SICOOB CREDITIROS, conforme solicitado por telefone e proposta de prestação de serviços de 04/11/2025.

2. PROPRIETÁRIO

Valdeci Gonçalves de Oliveira, CPF 499.215.416-68.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

a) **DENOMINAÇÃO:** Imóvel rural denominado Fazenda Santa Marta, município Tiros (MG).

b) **ÁREA:** Área total de 122,9013 ha conforme matrícula nº 7.211 e 150,0010 ha conforme arquivo KML retirado da plataforma do SICAR conforme CAR registrado na matrícula.

c) **DOCUMENTAÇÃO DE POSSE:** Escritura Pública de Compra e venda (matrícula 7.211).

Matrícula/Escritura	Denominação	Área (ha)	CRI
Matrícula 7.211	Compra e Venda: Certidão de registro - matrícula	122,9013	Tiros (MG)
TOTAL		122,9013	

d) ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO:

Informar se o imóvel representado pela (s) matrícula (s) (memorial descritivo) corresponde ao vistoriado em campo. **O imóvel em si corresponde ao vistoriado, porém a matrícula não tem um memorial descritivo que possa ser reproduzido, portanto as divisas adotadas são de precisão estimada de acordo com o arquivo do Cadastro Ambiental Rural (CAR), para total precisão dos limites precisaria ser realizado um trabalho de georreferenciamento com certificação SIGEF/INCRA e registro no cartório de registro de imóveis da Comarca de Tiros, com abertura de nova matrícula.**

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Este laudo técnico tem por objetivo a avaliação do imóvel rural, determinando seu valor de mercado, o valor da terra nua (VTN) e das benfeitorias, conforme critérios técnicos adotados e descritos no Item 5. A avaliação atende à necessidade da Solicitante para fins de determinação do valor do imóvel.

5. NÍVEL DE PRECISÃO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I e GRAU DE PRECISÃO I, de acordo com a norma oficial de avaliação de imóveis no Brasil, a Norma Brasileira Registrada – NBR 14.653-3/2019, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

6. VISTORIA

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a) ASPECTOS EDAFOCLIMÁTICOS:

- **RELEVO** – A região é constituída em grande parte por patamares que confluem em

direção a corpos d'água, sendo uma área de transição sem movimentações de relevo bruscas. Essas terras estão situadas em altitudes que variam de 920 a 780 metros, sendo as áreas planas nas regiões mais altas consideradas de melhor qualidade na região. Na propriedade analisada, o relevo é predominantemente ondulado com divergências sentido as grotas e cursos d'água, com declividade em sua maioria moderada, além de alguns locais de declive mais acentuado, com altitudes variando entre 530 e 570 metros.

- **VEGETAÇÃO** – Predomina a vegetação típica do campo e campo-cerrado, com matas ciliares à beira de rios nas partes mais baixas e nas grotas. As áreas produtivas são, em suma maioria, ocupadas por florestas de eucalipto ou pastagens, em algumas áreas mais planas observa-se alguns cultivos anuais, como soja. Na propriedade observa-se em grande parte vegetação nativa de campo e algumas áreas em que foi preparada a terra, mas não houve exploração com o solo exposto e depauperado.

- **SOLOS** – Os solos da região são predominantemente típicos do cerrado, com destaque para Neossolos Litólicos e Cambissolos Háplicos Litólicos. Há ainda algumas áreas isoladas com Neossolos Quartzarênicos Órticos e algumas manchas de solos de maior fertilidade. Na propriedade, predominam características de Neossolos Litólicos, com caráter predominantemente distrófico, horizonte B pouco espesso ou inexistente, presença de fragmentos da rocha original expostos. Solo que apresenta baixa saturação de bases, pouca retenção de água, vulneráveis a ocorrência de processos erosivos naturais, principalmente de origem pluvial.

- **OCUPAÇÃO** – Nas áreas onde o relevo é mais suave, predominam pastagens plantadas e florestas comerciais (principalmente de eucalipto). As pastagens são majoritariamente voltadas à pecuária de corte, conduzidas com níveis tecnológicos de médio a baixo. Na propriedade, a área útil se encontra em regeneração de vegetação nativa e em sua maioria desnuda, com solo exposto.

- **CLIMA** – O clima é tipicamente tropical, temperatura média anual de 26º C, mínimas de 14º C e máximas de 35º C, com duas estações bem definidas: seca e fria de abril a setembro e chuvosa e quente, de outubro a março. É comum a ocorrência de veranico nos meses de janeiro/fevereiro, com interferência negativa na produtividade das lavouras de sequeiro. Precipitação média anual em torno de 1.400 mm/ano.

b) RECURSOS HÍDRICOS – A região é cortada por diversos cursos d'água, alguns ribeirões e rios, além de pequenos riachos e nascentes, rica em grotas. O principal curso de água próximo à propriedade é o Ribeirão Santa Marta. Na propriedade há uma represa, porém, não há captação de água de nenhuma fonte, possui também algumas grotas internas.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) IDENTIFICAÇÃO - Fazenda Santa Marta, registrada na Matrícula N.º 7.211 Lº 02-X Fls. 11.

b) LOCALIZAÇÃO - Município de Tiros (MG).

c) ACESSO:

- **Roteiro:** Saindo de Tiros (MG) pela estrada vicinal (Latitude 19º 0'25.40"S, Longitude 45º57'11.86"O) se manter por 3,26 km, seguir pela direita 3,14 km e virar à esquerda na bifurcação, se manter por 7,96 km e virar à esquerda na trifurcação e seguir por 18,5 km, sair da estrada principal pela entrada a esquerda e seguir por mais 1,89 km, entrando na propriedade.

- **Distâncias:** de Tiros – 37,6 Km; de Patos de Minas – 143,0 Km; de Uberlândia – 343,0 Km; de Brasília 576,0 Km; de Belo Horizonte – 333,0 Km.

d) USO ATUAL DO SOLO - Mapeamento do uso das terras, atentando para as áreas de preservação ambiental.

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (ha)
Áreas nativas de campo/ Vegetação rasteira	90,6866
Áreas de Preservação Permanente e Reserva legal	59,0462
Represa	0,2682
TOTAL	150,0010

e) RECURSOS HÍDRICOS – Na propriedade existem algumas grotas internas e nas divisas e uma represa, não há captação direta de água.

6.3.TERRAS

a) IDENTIFICAÇÃO PEDOLÓGICA E CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS - solos típicos de cerrado do tipo Neossolo Litólico Distrófico, solos de baixa fertilidade.

b) CAPACIDADE DE USO - Agrupar e quantificar os diversos talhões com a mesma classe de capacidade de uso.

ÁREA (ha)	CLASSE/Subclasse	Fatores Limitantes
41,8117	Classe VI	Solo raso, litólico e com algumas pedras
48,8749	Classe VII	Solo raso, litólico, pedregoso, declividade elevada
59,3144	Classe VIII	APP, Reservas naturais e cursos d'água
150,0010		

6.4. PRODUÇÃO VEGETAL (BENFEITORIAS REPRODUTIVAS) E CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES (BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS).

PRODUÇÃO VEGETAL: A propriedade não possui benfeitorias vegetais significativas.

CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES: A propriedade não possui construções e instalações.

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ

LIQUIDEZ BAIXA prazo de seis meses a mais de ano entre a oferta de uma fazenda e a sua venda. Diagnóstico do mercado imobiliário regional: calmo e retraído. Nos últimos anos o valor de terras na região se mantém e a tendência de estabilização dos preços das terras em geral se mantém. Isso devido à instabilidade dos preços das Commodities agrícolas nos últimos anos, diminuindo consideravelmente a margem das culturas usualmente utilizadas na região. Terras de bom potencial produtivo e com outorga de uso de água para irrigação possuem valor elevado e podem apresentar um interesse comprador mais forte.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL.

Vendo valores de mercado regional, e até mesmo local para terras de áreas similares, para este tipo de solo, vegetação, condições de uso da terra e acesso, que os valores venais das terras variam entre R\$ 3.000,00 a R\$ 170.000,00 por hectare. Isto dependendo do relevo, altitude, acesso e localização, potencial de irrigação, outorga de uso de águas, cultura implantada, irrigação, cercas, prazo de pagamento e necessidade de venda. Estes preços podem ser vistos segundo informações de corretores de Tiros e região, corretores a mais de dez anos na região e engenheiros agrônomos dentre outros profissionais da área agropecuária. como o João Batista Emater Tiros (34) 8803-2607, Igor Amaral TopGeo (34)

9819-7286, Oton Rodrigues Corretor (34) 9311-2645, Marcos Quim (34) 99911-3566, Ícaro Pessoa (34) 98700-8928, Thaíse (34) 9909-5624, Fabiano (34) 99335-0000, Xicó (34) 3813-0790, Euler Corretor (34) 9926-5008, Olair Mesquita (34) 98844-6638 dentre outros. A determinação dos valores, segundo norma da ABNT, da terra nua, da Produção vegetal (das benfeitorias reprodutivas) e das Construções e instalações (benfeitorias não reprodutivas) pode ser vista nos itens 9.1 e 9.2.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

9.1. TERRAS - Valor da terra nua por usos:

Para a avaliação das terras as Normas recomendam o método comparativo direto e o critério do valor médio do hectare. As normas de avaliação recomendam a utilização de dados de mercado semelhantes ao avaliado, por isto recorreremos a dados de mercado de fazendas da mesma região geoeconômica do imóvel avaliado, dando preferência para elementos com os mesmos tipos de solo, com fazendas que foram vendidas recentemente ou que estão em oferta.

QUADRO I - Pesquisa de mercado: valores de terra ano referência 2022 a 2023.

ÁREA (ha)	Venda / Oferta	valor venda /oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	valor terra nua (R\$)	área (ha)	valor terra /ha (R\$)	data
<u>amostra 01</u>	Venda	820.000,00		820.000,00	270,3536	3.033,06	oferta out/24
<u>amostra 02</u>	Oferta	3.100.000,00		3.100.000,00	623,1812	4.974,48	oferta out/25
<u>amostra 03</u>	Oferta	2.300.000,00		2.300.000,00	460,9695	4.989,48	oferta dez/25
<u>amostra 04</u>	Venda	300.000,00		300.000,00	108,4697	2.765,75	Venda jul/25
<u>amostra 05</u>	Oferta	6.700.000,00		6.700.000,00	267,3350	25.062,19	Oferta jan/26
<u>amostra 06</u>	Venda	680.000,00		680.000,00	45,4462	14.962,75	Venda nov/25
<u>amostra 07</u>	Venda	1.450.000,00	123.400,00	1.326.600,00	96,7483	13.711,87	Venda nov/25
<u>amostra 08</u>	Venda	1.000.000,00		1.000.000,00	68,2278	14.656,78	Venda nov/25
<u>amostra 09</u>	Oferta	630.948,50		630.948,50	90,1355	7.000,00	Oferta jan/26

A curva de solos que corresponde à região em estudo é a escala de SOUZA (Furnas, MG), citada por FRANÇA (1983), como se pode ver na Tabela 01, com a escala de situação de Kozma (Tabela 02), de onde tiramos os índices agrônômicos do imóvel avaliado.

TABELA 01 – Valores Médios Percentuais em função das Classes de Capacidade segundo vários autores.

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO	Valores (%)			
	Borgonovi (Leste de SP)	Marques (Brasil)	Vegni-Neri (SP)	Souza (Furnas, MG)
I	100	100	100	100
II	80	67	95	80
III	64	44	75	60
IV	51	30	55	52
V	41	20	50	44
VI	33	13	40	28
VII	26	9	30	14
VIII	21	6	20	7

Fonte: FRANÇA (1983)

TABELA 02 – Escala de Valores de Terras Segundo a Situação e Viabilidade de Circulação.

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO	ESCALA DE VALOR(%)
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOM	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESFAVORÁVEL	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
MÁ	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

Os índices agronômicos e o fator de localização do imóvel avaliado podem ser vistos abaixo:

Solos /Situação	Área (ha) A	Índice agronômico B	Fator de Situação C	Área equivalente (A*B*C)
Classe VI, Má	41,8117	0,28	0,75	8,7805
Classe VII, Má	48,8749	0,14	0,75	5,1319
Classe VIII, Má	59,3144	0,07	0,75	3,1140
TOTAL	150,0010	-	-	17,0263

Fonte dos índices: tabelas 01 e 02

Do que resulta como índice agronômico ponderado do imóvel paradigma:

Índice agronômico ponderado = $150,0010/17,0263 = 0,1135$

Os imóveis semelhantes foram limitados a 50% em torno do índice agronômico do imóvel avaliado, que neste caso corresponde a: limite inferior = $0,113 \times 0,5 = 0,057$; limite superior = $0,113 \times 1,5 = 0,170$.

O fator de fonte para as fazendas que estão em oferta foi obtido por meio de um desconto de 20% (Fator = 0,80) para compensar a elasticidade natural das ofertas.

Não houve correção dos valores de venda dos imóveis amostrados relativos a data de venda, pois todas as observações são contemporâneas à data deste laudo, mostrando o mercado estabilidade de preços.

Os dados coletados (AMOSTRAS) e memórias de cálculo da homogeneização seguem abaixo:

HOMOGENIZAÇÃO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

QUADRO RESUMO:

Observação	Unitário (R\$ /ha)	Área (ha)	Índice agronômico	Tipo de informação
01	3.033,06	270,3536	0,099	Venda
02	3.979,58	623,1812	0,105	Oferta
03	3.991,59	460,9695	0,107	Oferta
04	2.765,75	108,4697	0,097	Venda
05	20.049,75	267,3350	0,171	Oferta
06	14.962,75	45,4462	0,200	Venda
07	14.987,34	96,7483	0,216	Venda
08	14.656,78	68,2278	0,226	Venda
09	5.600,00	90,1355	0,100	Oferta
Média simples	9.336,29			

SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

A média simples entre estes valores é igual a R\$52.889,67. São imóveis semelhantes, segundo a norma da ABNT NBR 14.653-3, aqueles índices agronômicos dentro de um intervalo de 50 ou 20% entorno do índice agronômico do imóvel avaliado (0,481). Iremos considerar o intervalo mais abrangente neste caso. Assim, as observações de mercado fora do intervalo não serão usadas.

VERIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS SEMELHANTES

LIMITE INFERIOR: $0,113 \times 0,50 = 0,170$

LIMITE SUPERIOR: $0,481 \times 1,50 = 0,722$

VERIFICAÇÃO DOS DADOS SEMELHANTES

Observação	Unitário (R\$ /ha)	Área (ha)	Índice agronômico	Tipo de informação
01	3.033,06	270,3536	0,099	Venda
02	3.979,58	623,1812	0,105	Oferta
03	3.991,59	460,9695	0,107	Oferta
04	2.765,75	108,4697	0,097	Venda
09	5.600,00	90,1355	0,100	Oferta

Fora do intervalo:

05	20.049,75	267,3350	0,171	Oferta
06	14.962,75	45,4462	0,200	Venda
07	14.987,34	96,7483	0,216	Venda
08	14.656,78	68,2278	0,226	Venda

Serão adotadas as observações 01, 02, 03, 04 e 09.

Assim, a média entre os valores SEMELHANTES acima é igual à:

Soma: 19.369,98

Média: 3.874,00

Eliminando-se as observações situadas fora de uma faixa igual a 30% em torno da média,

LIMITE INFERIOR: $3.874,00 \times 0,70 = 2.711,80$

LIMITE SUPERIOR: $3.874,00 \times 1,30 = 5.036,20$

Ou seja, a observação 09 está fora dos limites acima estabelecidos, portanto obteremos um novo conjunto homogêneo, cuja média, dita saneada, é igual a **R\$ 3.442,50/ha**. Este é o valor unitário básico para a situação paradigma em apreço - o imóvel avaliado.

Observação	Unitário (R\$ /ha)	Área (ha)	Índice agronômico	Tipo de informação
01	3.033,06	270,3536	0,099	Venda
02	3.979,58	623,1812	0,105	Oferta
03	3.991,59	460,9695	0,107	Oferta
04	2.765,75	108,4697	0,097	Venda

Assim, o valor das terras do imóvel avaliado tem o valor total de:

Valor das terras = R\$ 3.442,50/ha x 150,0010 ha = 516.378,44

VALOR TOTAL DA TERRA NUA: Quinhentos e dezesseis mil e trezentos e setenta e oito reais e quarenta e quatro centavos.	R\$ 516.378,44
--	-----------------------

9.2. PRODUÇÃO VEGETAL (BENFEITORIAS REPRODUTIVAS) E CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES (BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS)

a) **PRODUÇÃO VEGETAL:** A produção vegetal presente na propriedade é em suma desprezível, visto o baixo volume de vegetação, sendo em sua maioria nativa.

b) **CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES.** A propriedade não possui benfeitorias e instalações.

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES DA PROPRIEDADE

Item	Estado conserv.	Unidade	Dimensão	Custo Unitário	KD	KF	Valor
TOTAL							-

KD = Fator para depreciação

KF = Fator de funcionalidade

O valor das benfeitorias, considerando a área construída de cada unidade, a idade aparente e o fator obsolescência que daí resulta, será de:

TOTAL	R\$ 00,00 (Zero reais)
-------	------------------------

9.4. VALOR FINAL:

ITEM	VALOR (R\$)
- TERRAS (Valor da Terra Nua)	516.378,44
- PRODUÇÃO VEGETAL	0,00
- CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES	0,00
TOTAL CALCULADO	516.378,44
TOTAL ADOTADO	515.000,00

10. CONCLUSÃO

O imóvel rural (compreendendo terras e benfeitorias) descrito e caracterizado neste Laudo de Avaliação Grau de Fundamentação I e Grau de precisão I, data constante de seu encerramento, é avaliado por:

R\$ 515.000,00

(QUINHENTOS E QUINZE MIL REAIS).

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) A região da propriedade não apresenta capacidade produtiva significativa, maioria das áreas tem aptidão reduzida.

12. ENCERRAMENTO

12.1. DATA DA VISTORIA: 28 de novembro de 2025.

12.2. LOCAL E DATA: Presidente Olegário (MG), 27 de janeiro de 2026.

12.3. RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Recieri Hegler de Oliveira
Engº Agrônomo - CREA: 67.869/D-MG

ANEXOS:

- ANEXO I - Certidões de Inteiro teor do Cartório de Registro de Imóvel de Paracatu;
- ANEXO II - Memorial Fotográfico; e
- ANEXO III - Imagens do Programa Google Earth.

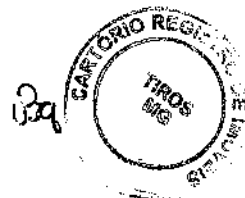


REGISTRO DE IMÓVEIS DE TIROS - MG

COMARCA DE TIROS - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIALA - LENY BOMTEMPO DE QUEIROZ

Av. José Ferreira Capetinga, 759 - Centro - Tiros/MG



CNM: 043471.2.0007211-69

Livro nº: 2-X.
Matricula: 7.211

Folhas nº: 11
Data: 23 de Outubro de 2006

IMÓVEL: Fazenda Santa Marta. Uma parte de terras, situada na Fazenda Santa Marta, neste distrito e município de Tiros, com a área total de 122.90.13 hás (cento e vinte e dois hectares, noventa ares e treze centiares), em Estado de Comunhão com outros Donatários ou seus sucessores, em uma gleba de maior área, que no seu todo confronta com Osvaldo da Cruz, Evandro Gonçalves, "Deva", Gentil Maria Bomtempo, Ribeirão Santa Marta, ou com quem mais de direito, sendo que a área de 40.76.71 hás (quarenta hectares, setenta e seis ares e setenta e um centiares) refere-se a cada quinhão dos vendedores em número de 03 (três), conforme declara os vendedores, havido pela transcrição de nº R.1-2836, no registro de imóveis desta comarca de Tiros. CCIR: 4161000020034. **DOU FÉ. A OFICIALA:** (ass.) Leny Bomtempo de Queiroz. **ADQUIRENTE:** Valdeci Gonçalves de Oliveira, brasileiro, fazendeiro, CI-MG-009.260 SSP/MG, CPF: 499215.416/68, casado com Valéria Cristino de Oliveira, CI-MG-13.540.525 SSP/MG e CPF: 542.306.836/34, pelo regime de comunhão parcial de bens em 01/10/92, residentes e domiciliados na Rua Vicente Batista, nº. 988, nesta cidade de Tiros. **TRANSMITENTE:** Itair Fernandes de Oliveira Júnior, fazendeiro, CI-MG-10.431.833 SSP/MG, CPF: 035.965.016/36 e s/mer Generosa Maria Cristino de Oliveira, do lar, CI-MG-12.036.471 SSP/MG, CPF: 542.308.536/53, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Vicente Batista, nº. 988, nesta cidade de Tiros; representados neste Ato por sua bastante procuradora Valéria Cristino de Oliveira, brasileira, casada, do lar, CI-MG-13.540.525 SSP/MG, CPF: 542.306.836/34, residente e domiciliada à Rua Vicente Batista, nº. 988, nesta cidade de Tiros, por procuração lavrada nestas Notas, arquivada; Belchior Geraldo Cristino, brasileiro, solteiro, lavrador, CI-MG-11.345.323 SSP/MG, CPF: 542.306.756/15, residente e domiciliado à Rua Arlindo Silveira Xavier, nº. 650, na cidade de Patos de Minas/MG; representado neste Ato por sua bastante procuradora Valéria Cristino de Oliveira, brasileira, casada, do lar, CI-MG-13.540.525 SSP/MG, CPF: 542.306.836/34, residente e domiciliada à Rua Vicente Batista, nº. 988, nesta cidade de Tiros, por procuração lavrada nestas Notas, arquivada; Rosey Marques de Freitas, motorista, CI-M-7.942.190 SSP/MG, CPF: 027.761.796/00 e s/mer Marli Cristino de Freitas, do lar, CI-MG-12.479.818 SSP/MG, CPF: 542.308.706/63, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Avelino Pereira Caixeta, nº. 544, Residencial Gramado, Patos de Minas/MG; representados neste Ato por sua bastante procuradora Valéria Cristino de Oliveira, brasileira, casada, do lar, CI-MG-13.540.525 SSP/MG, CPF: 542.306.836/34, residente e domiciliada à Rua Vicente Batista, nº. 988, nesta cidade de Tiros, por procuração lavrada nestas Notas, arquivada. **TÍTULO:** Escritura de Compra e Venda de 18/10/2006, pelo 2º Tabelião desta cidade de Tiros (MG). **VALOR:** R\$ 12.290,00. **DENOMINAÇÃO:** Faz. Santa Marta. **MUNICÍPIO:** Tiros. **DISTRITO:** Tiros. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1-2.836. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Não há. **DOU FÉ. A OFICIALA:** (ass.) Leny Bomtempo de Queiroz. Era o que se continha fielmente transcrito no referido registro.

AV-2/7.211. PROTOCOLO: 30.544. **DATA DO PROTOCOLO:** 15/09/2023. **DATA DA AVERBAÇÃO:** 20/09/2023. Nos termos do requerimento apresentado por Maria Monica de Oliveira, CPF: 039.498.016-69, RG MG 11064094, faço essa averbação nos termos do artigo 828 do C.C da ação de execução de título extrajudicial que a requerente move a Valdeci Gonçalves de Oliveira, tudo conforme certidão de admissão da ação expedida pela Secretaria do Juízo desta Comarca em 04/09/2023. Processo nº 5000653-44.2023.8.13.0689. Valor da causa: R\$ 25.000,00. Processo nº 5000654-29.2023.8.13.0689. Valor da causa: R\$ 25.000,00. Requerimento e certidões que ficam arquivados. O referido foi protocolado em 15/09/2023 e feito nota devolutiva na mesma data para apresentação de requerimento com pedido de averbação de certidões de admissão de ação a qual foi cumprida na íntegra. a) Documento sem conteúdo financeiro - EMOL: R\$ 22,65. RECOMPE: R\$ 1,36. TFI: R\$ 7,54. ISSQN: R\$ 1,13. VALOR FINAL: R\$ 32,68. Código: 4135-0 (1 ato). b) Arquivamento (3 folhas): EMOL: R\$ 25,17. RECOMPE: R\$ 1,50. TFI: R\$ 8,37. ISS: R\$ 1,26. VALOR FINAL: R\$ 36,30. Código: 8101-8 (3 atos). Valor final ao usuário: R\$ 372,69. **SELO DIGITAL:** GZD39432. **CÓDIGO DE SEGURANÇA:** 9737.5871.6454.3144. Dou fé, Tiros-MG, 20 de setembro de 2023. **A OFICIALA:**

AV-3/7.211. PROTOCOLO: 30.645. **DATA DO PROTOCOLO:** 05/10/2023. **DATA DA AVERBAÇÃO:** 11/10/2023. Nos termos da sentença proferida pelo MM Juiz desta Comarca em data de 04/10/2023 a obrigação descrita na ação acima foi adimplida e extinto o processo com fundamento no artigo 775 do CPC, ficando pela presente averbação cancelado o AV-2 para todos os fins de direito. a) Documento sem conteúdo financeiro - EMOL: R\$ 90,60. RECOMPE: R\$ 5,44. TFI: R\$ 30,16. ISS: R\$ 4,52. VALOR FINAL: R\$ 130,72. Código: 4135-0 (4 atos). b) Arquivamento (4 folhas)-



EMOL: R\$ 33,56. RECOMPE: R\$ 2,00. TFI: R\$ 11,16. ISS: R\$ 1,68. VALOR FINAL: R\$ 48,40. Código: 8101-8 (4 atos). Valor final ao usuário: R\$ 236,83. SELO DIGITAL: GZD41962. CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8616.2558.6913.8145. Dou fé, Tiros-MG, sexta-feira, 06 de outubro de 2023. **A OFICIALA:** Leny Bomtempo de Queiroz.

AV-4/7.211. PROTOCOLO: 30.736. **DATA DO PROTOCOLO:** 27/10/2023. **DATA DA AVERBAÇÃO:** 01/11/2023. Nos termos da solicitação da Cooperativa de crédito de Tiros e Matutina LTDA, CREDITIROS, faço a Averbação de ajuizamento de execução de título extrajudicial que o requerente move a **VALDECI GONÇALVES DE OLIVEIRA**, tudo conforme certidão de admissão de ação expedida pela Secretaria de Vara Única desta comarca, processo 5000844-89.2023.8.13.0689. Valor da causa 179.758,22. Solicitação e Certidão que ficam arquivadas. **a) Documento sem conteúdo financeiro** - EMOL: R\$ 90,60. RECOMPE: R\$ 5,44. TFI: R\$ 30,16. ISS: R\$ 4,52. VALOR FINAL: R\$ 130,72. Código: 4135-0 (2 atos). **b) Arquivamento (3 folhas)** - EMOL: R\$ 25,17. RECOMPE: R\$ 1,50. TFI: R\$ 8,37. ISS: R\$ 1,26. VALOR FINAL: R\$ 36,30. Código: 8101-8 (4 atos). Valor final ao usuário: R\$ 233,35. SELO DIGITAL: GZD43997. CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4408.7725.4258.4308. Dou fé, Tiros-MG, sexta-feira, 01 de novembro de 2023. **A OFICIALA:** Leny Bomtempo de Queiroz.

R-5/7.211. PROTOCOLO: 31.582. **DATA DO PROTOCOLO:** 07/05/2024. **DATA DO REGISTRO:** 17/05/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em alienação fiduciária o imóvel acima descrito com identificação nominal de Fazenda Santa Marta, com a área de 122.90.13 hás, neste município de Tiros-MG. **CIB nº. 9.937.273-8 INCRA 950.068.994.324-7 CCIR 61553152248 CAR sob o Nº MG-3168903-3DFF.DF28.3875.4F4A.8BB2.8674.9349.B9E8**, em data de 16/05/2024. **EMITENTE (DEVEDOR): VALDECI GONÇALVES DE OLIVEIRA**, nascido aos 07/03/1965, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, produtor agropecuário, filho de João Gonçalves de Oliveira e Iracema Maria de Jesus, inscrito sob CPF nº 499.215.416-68, Carteira nacional de habilitação nº 05559583022 DETRAN/MG, residente e domiciliado à Avenida Irineu de Almeida, nº 355, Centro - TIROS/MG CEP: 38880-000, endereço de e-mail: valdecigoncalves119@gmail.com. **GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL): VALDECI GONÇALVES DE OLIVEIRA**, acima qualificado; **CÔNJUGE/COMPANHEIRO (A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: GILDA MARIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens, vendedora de comércio varejista, filha de Sebastião Gonçalves de Oliveira e Maria Nunes Rodrigues, inscrita sob CPF nº 150.721.118-06, Carteira de identidade nº MG-7.286.268 PC/MG. **TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 226114, emitida aos 13/05/2024, na cidade de Tiros-MG. **CREDO:** Cooperativa de Crédito de Tiros e Matutina Ltda, SICOOB CREDITIROS, CPNJ: 42.880.617/0001-99, endereço: Praça Santo Antônio, 16, Centro, Tiros-MG, endereço eletrônico: tiros3176@sicoobcreditiros.com.br <<<<mailto:tiros3176@sicoobcreditiros.com.br>>>>. **VALOR:** R\$ 593.422,30. **VENCIMENTO:** 15/05/2030. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As constantes da respectiva cédula. **a) Alienação fiduciária** - EMOL: R\$ 3.018. RECOMPE: R\$ 181,08. TFI: R\$ 2.114,05. ISS: R\$ 150,91. VALOR FINAL: R\$ 5.464,17. Código: 4547-6 (1 ato). Valor final ao usuário: R\$ 5.563,43. SELO DIGITAL: HRZ11494. CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1593.1755.1644.6253. Dou fé, Tiros-MG, Sexta-feira, 17 de Maio 2024. **A OFICIALA:** Leny Bomtempo de Queiroz.

Era o que se continha em o referido registro fielmente transcrito dou fé.

Tiros-MG, 17 de Maio de 2024

LENY BOMTEMPO DE QUEIROZ – OFICIAL
BIANCA BOMTEMPO SOARES DE QUEIROZ - OFICIAL SUBSTITUTA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Cartório de Registro de Imóveis de Tiros - MG	
SELO DE CONSULTA: HRZ11494	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5136.7733.7495.9212	
Quantidade de atos praticados: 01	
Ato(s) praticado(s) por: Leny Bomtempo de Queiroz - Oficial	
Emol: R\$ 27,68 - TFI: R\$ 9,78 - Valor final: R\$ 37,46 - ISS: R\$ 1,31	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	

Memorial Fotográfico

Foto 01 – Vista geral da propriedade, declividade moderada e constante em direção as grotas da divisa. Ao fundo área plantada com eucalipto em área vizinha.



Foto 02 – Área da propriedade com relevo de declividade suave e áreas com vegetação nativa remanescente, houve mecanização e tentativa de utilização da área, porém inviabilizada pelo solo raso, há várias manchas de vegetação com solo exposto.



As fotografias contidas neste anexo foram tiradas no dia 28/11/2025.

Foto 03 – Possível observar a vegetação rasteira, em sua maioria de campo, e rala da propriedade. O solo apresenta alguns pequenos fragmentos de material rochoso e possuem caráter distrófico e litólico.



Foto 04 – Área de preservação permanente na área mais baixa da propriedade, acima, alguns espigões com vegetação de campo com solo raso e litólico.



Foto 05 – Represa da propriedade, apresentando uma área de melhor fertilidade próxima a água, o solo aqui se apresenta em coloração diferente, mais escuro e com presença de pequenas pedras, indicando um possível hidromorfismo pretérito ou uma mancha de solo com material de origem mais fértil e eutrófico.



Foto 06 – Área de solo exposto e vegetação depauperada, com relevo relativamente plano nesta área mais alta da propriedade, mas com pequena extensão.



Foto 07 – Presença de pedras expostas acima da camada de solo, esta composição ocorre em diversos pontos da propriedade, principalmente nas áreas em vegetação nativa, evidenciando a limitação física do solo.

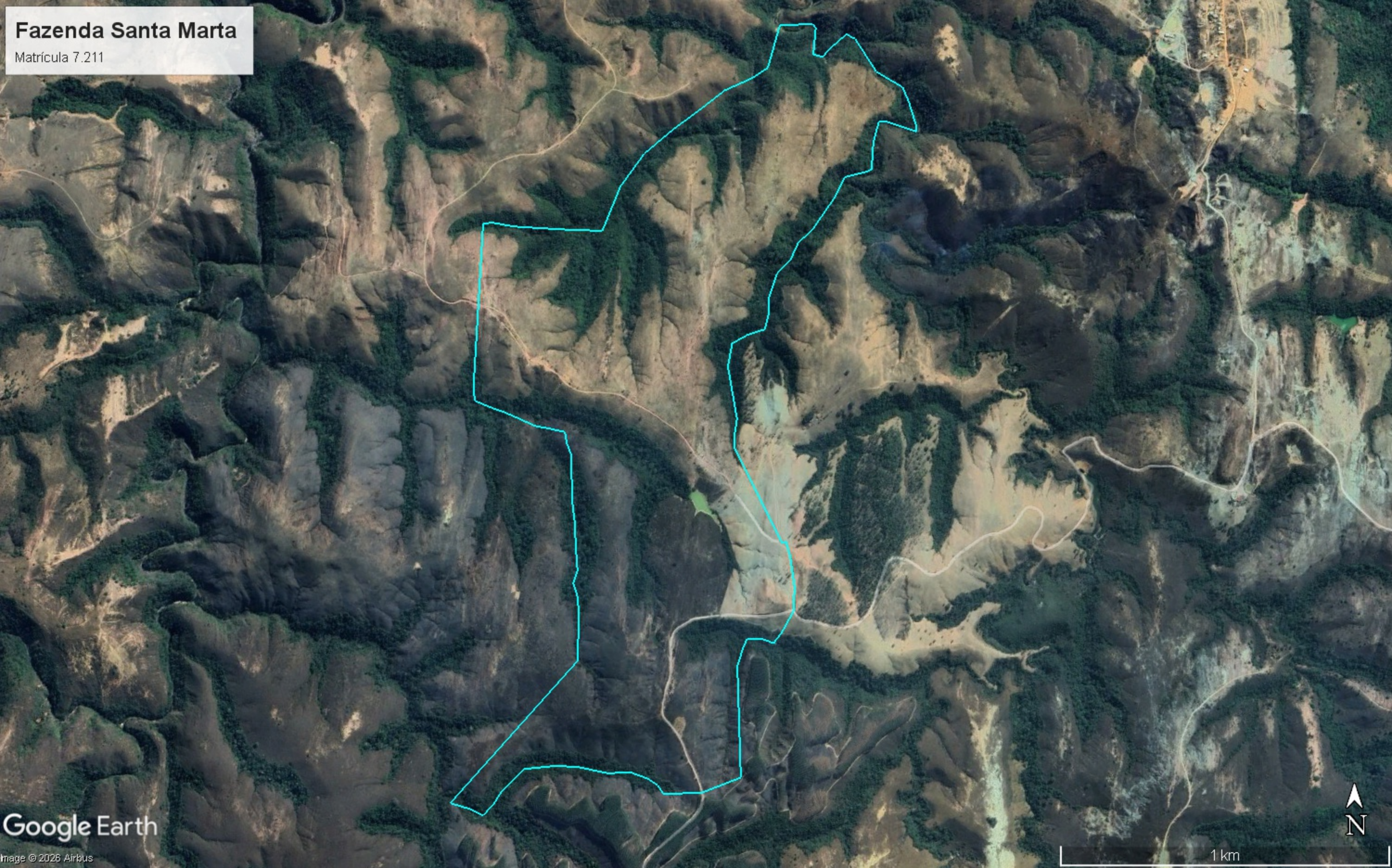


Foto 08 – Relevo predominante na propriedade representado na imagem, com área de pouca declividade nas áreas mais altas e confluindo em direção as grotas com relevo mais declivoso. Vegetação de campo com melhor cobertura do solo nesta área da propriedade, já quase na divisa da entrada da propriedade.



Foto 09 – Retrato das características intrínsecas negativas da região, com solo raso e com pedras, vegetação não cobre o solo em grande parte da extensão, sendo consequência das más condições edafoclimáticas, impedindo até mesmo o desenvolvimento da vegetação nativa.

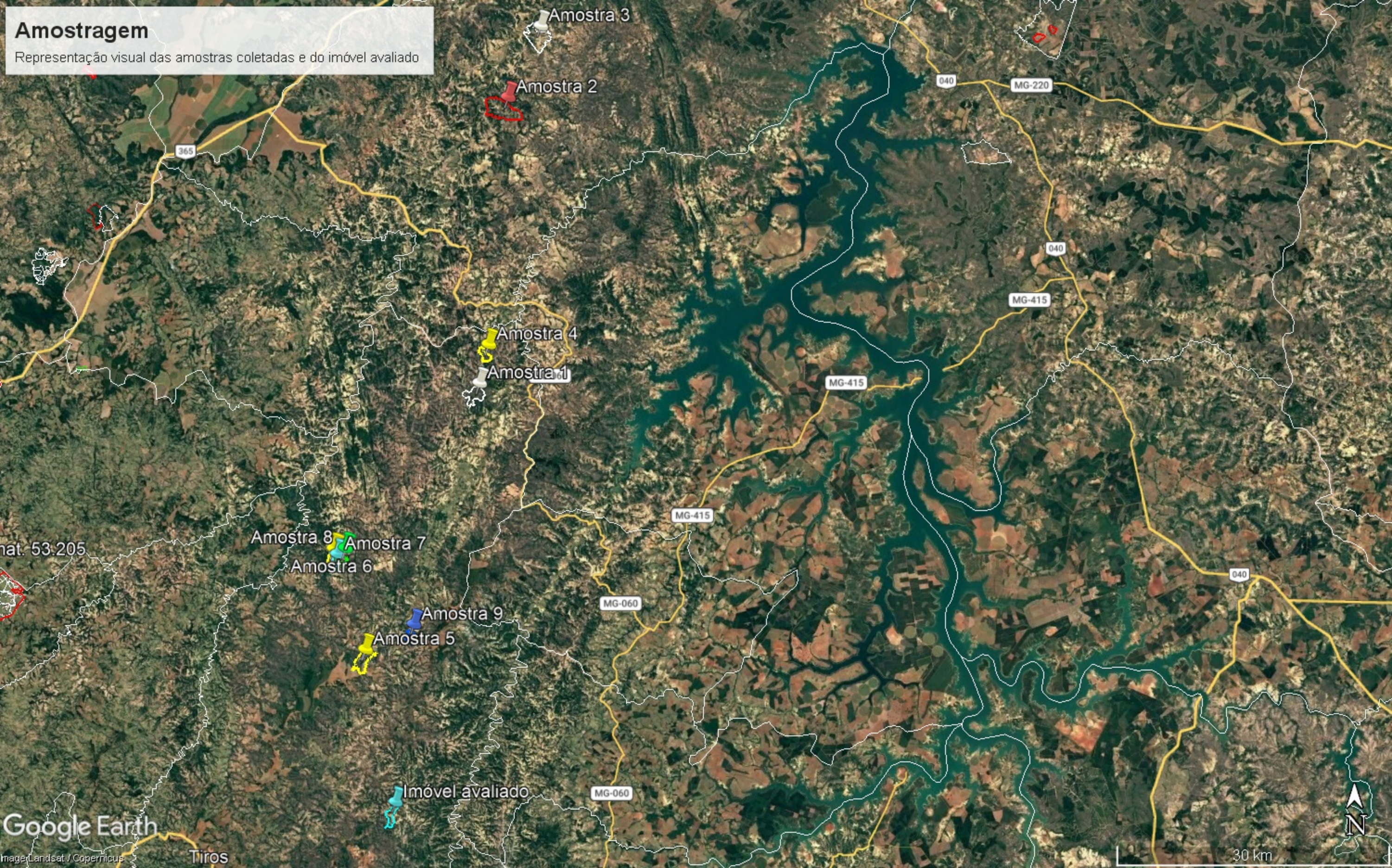




Fazenda Santa Marta

Matrícula 7.211





Amostragem
Representação visual das amostras coletadas e do imóvel avaliado

nat. 53.205

Google Earth

Image Landsat / Copernicus

Tiroso

Imóvel avaliado

MG-060

MG-060

MG-415

MG-415

MG-415

MG-220

040

040

040

30 km

