Marco Antonio Araujo Silva
Corretor e avaliador de imóveis urbanos e rurais
CRECI 14433 – 4ª região – MG

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

SOLICITANTE:

SICOOB CREDIPATOS.

Rua Major Gote, nº 1699.

Bairro: Cônego Getúlio, Patos de Minas, MG.

PROPRIETARIO:

BRUNO CESAR DE OLIVEIRA, brasileiro, Produtor rural, solteiro, portador do CPF nº 127.602.496-70 e C.I n° 19.062.478, PC/MG, residente e domiciliado na fazenda Água Suja, zona rural da cidade de São Gonçalo do Abaeté, MG

OBJETO A SER AVALIADO:

Três sortes de terras divididas, anexas em uma só área, sendo:

*A primeira sorte de terras divididas com área de 45.19.40 hectares, de cultura e campos, situada na fazenda Morro Limpo, lugar Água Suja, município de São Gonçalo do Abaeté, MG

Matriculada sob o nº 5.065 no cartório de registro de imóveis da cidade de São Gonçalo do Abaeté, MG

*A segunda sorte de terras divididas com área de 13.55.60 hectares, de cultura e campos, situada Morro Limpo, lugar Água Suja, município de São Gonçalo do Abaeté, MG

Matriculada sob o nº 5.065, livro 2 T, folhas 16 no cartório de registro de imóveis da cidade de São Gonçalo do Abaeté, MG

*A terceira sorte de terras divididas com área de 06.5 hectares, de campos, situada Morro Limpo, lugar Água Suja, município de São Gonçalo do Abaeté, MG

Matriculada sob o nº 5.064, livro 2 T, no cartório de registro de imóveis da cidade de São Gonçalo do Abaeté, MG.

Avaliação foi feita através de pesquisa de preço local.

Matriculas:

Marco Antonio Araujo Silva
Corretor e avaliador de imóveis urbanos e rurais
CRECI 14433 - 4ª região - MG

REGISTRO DE IMÓVEIS

Edson Donizete de Sousa — Oficial
Edilson Geraldo Braga — Substituto
Guilherme H. Castro Sousa — Escrevente
Rua Evaristo Braga, 62 – Centro – Fone/Fax: (38) 3563-1490 – CEP – 38.790-000
São Gonçalo do Abaeté – MG

CERTIDÃO

Edson Donizete de Sousa, Oficial do Registro de Imóveis de São Gonçalo do Abaeté - MG, Comarca de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc.

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo o livro **2-T** às **fls. 16,** encontrou a matrícula sob o **nº 5065,** com o seguinte teor:
- Uma gleba de terras com área de 13,55,60ha. (treze hectares cinquenta e cinco ares e sessenta centiares) de campos, situada na Fazenda "MORRO LIMPO", neste município de São Gonçalo do Abaeté-MG, dentro das seguintes divisas e confrontações: "inicia-se a descrição deste perímetro V1, de coordenadas N. 7.983.569,864 e E. 426.190,235, localizado junto a cerca de arames, divisa com as propriedades de Hélio Fernandes Filho e Antônio Luiz Moreira; deste, por cerca de arames, confrontando com a propriedade de Antônio Luiz Moreira, com o seguinte azimute e distância: 215°31'09" e 686,55 até o vértice V2, de coordenadas N. 7.983.011,064 e E. 425.791,365; localizado junto a cerca arames ao lado da margem de uma grota seca: e por esta abaixo, com a mesma confrontação, numa distância de 222,01m até o vértice V3, de coordenadas N. 7.982.492,701 e E. 425.990,059; localizado junto a sua confluência com o córrego Agua Suja; e por este acima, numa distância de 520,28m até o vértice V4, de coordenadas N. 7.982.520,710 e E. 425.720,478; localizado junto a sua margem, ao lado da estrada que ladeia este imóvel; deste, volta a direita, ladeando a referida estrada, confrontando com a propriedade Hélio Fernandes Filho, numa distância de 529,45m até o vértice V4A, de coordenadas N. 7.983.001,483 e E. 425.702,583; localizado junto a cerca de arames; deste, volta a direita, por cerca de arames, confrontando com a propriedade de Gaspar Augusto Branquinho, com os seguintes azimutes e distâncias: 62°01'21" e 101,20m; 35°31'09" e 460,60m; 292°40'18" e 94,76m; 17°13'39" e 185,30m até o vértice V5A, de coordenadas N. 7.983.637,380 e E. 426.027,000; localizado junto a cerca de arames; deste, volta a direita, por cerca de armes, confrontando com a propriedade de Hélio Fernandes Filho, com o seguinte azimute e distância: 112°28'14" e 176,64m até o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Fica mantida a área de 2.71.12 ha. de Reserva Legal (20% da área total deste quinhão), conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, firmado com o Instituto Estadual de Florestas (IEF/MG) e os proprietários, averbado sob o nº "AV-2-4.720", L° 2-R, do Registro de Imóveis de São Gonçalo do Abaeté, MG, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice RL1, de coordenadas N. 7.983.569,864 e E. 426.190,235, localizado junto a cerca de arames, divisa com as propriedades de Hélio Fernandes Filho e Antônio Luiz Moreira; deste, por cerca de arames, confrontando com a propriedade de Antônio Luiz Moreira, com o seguinte azimute e distância: 215°31'09" e 189,84m até o vértice RL2, de coordenadas N. 7.983.415,346 e E. 426.079,940; localizado junto a cerca de arames; deste, volta a direita, adentrando-se a propriedade, com o seguinte azimute e distância: 292°40'18" e 116,85m até o vértice RL2A, de coordenadas N. 7.983.460,387 e E. 425.972,118; deste, volta a direita, confrontando com a propriedade de Gaspar Augusto Branquinho, com o seguinte azimute e distância: 17°13'39" e 185,30m até o vértice RL4A, de coordenadas N. 7.983.637,380 e E. 426.027,000; localizado junto a cerca de arames; deste, volta a direita, por cerca de arames, confrontando com a propriedade de Hélio Fernandes Filho, como seguinte azimute e distância: 112°28'14" e 176,64m até o vértice RL1, ponto inicial da descrição deste perímetro". Havido em área maior por compra à Cassiano Donizete de Deus, conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no cartório do 2° ofício de notas desta cidade, às fls. 80, do livro 63, em 03/05/2012, no valor de R$15.000,00. RESERVA FLORESTAL averbada na matrícula de procedência sob nº 2/4720, em 23/07/2012. REGISTRO(S) ANTERIOR(ES): 1, 2 e 3/4720, livro 2-R fls. 213, neste cartório. Emol.: R$14,99; Tx. F.: R$4,72; Vr. Final: R$19,71. Eu Edilson Geraldo Braga, oficial substituto, o digitei e assino. São Gonçalo do Abaeté, 05 de Setembro de 2013.

R-1/5065: Por Divisão Amigável, COUBE a MARISTELA CAETANO DE ALMEIDA, brasileira, produtora rural, divorciada, C.I. M-2.599.412 SSP/MG, CPF: 502.011.666-15, residente e domiciliada à Rua Antonio Alves de Queiroz, 750, distrito de Quintinos, município de Carmo do Paranaíba-MG, o imóvel matriculado constituído de uma gleba de terras com área de 13,55,60ha. (

treze hectares cinquenta e cinco ares e sessenta centiares) de campos, situada na Fazenda "MORRO LIMPO", neste município de São Gonçalo do Abaeté-MG, com divisas e confrontações constantes da escritura e matrícula. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada no cartório do 1º ofício de notas de Carmo do Paranaíba-MG, às fls. 07/09 do livro 188-N em 26/08/2013. Consta da escritura as quitações do CCIR: código 950.149.511.749-0, ITR/NIRF nº 7.926.048-9. VALOR: R$10.000,00. Emol.: R$300,19; Tx. F.: R$115,67; Vr. Final: R$415,86. Eu, Edilson Geraldo Braga, oficial substituto, o digitei e assino. São Gonçalo do Abaeté, 05 de Setembro de 2013.

AV-2/5065: ALTERAÇÃO DO NIRF / ITR - Procede esta, nos termos do Artº 866 do provimento 93/2020, para constar a alteração do NIRF para nº 8.636.907-5, Nome do Imóvel: Fazenda Morro Limpo, Área Total: 13,5ha; Contribuinte: Maristela Caetano de Almeida. Selo Digital: FAT09201 - Código de Segurança: 6196.4217.2303.6971. Código 4135-0 (01 ato) Emol.: R$18,80, Tx. F.: R$5,91, ISSQN: R$0,44, Vr. Final: R$25,15. Protocolo 26.879 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 06 de Dezembro de 2021.

AV-3/5065: CAR - Procede esta, nos termos do Artº 866 do provimento 93/2020, para constar o registro do imóvel no CAR MG-3161700-2DF2.9682.071C.4470.8CC9.5C81.4D9C.1620, data de cadastro: 27/04/2016. Selo Digital: FAT09201 - Código de Segurança: 6196.4217.2303.6971. Código 4135-0 (1 ato) Emol.: R$18,80, Tx. F.: R$5,91, ISSQN: R$0,44, Vr. Final: R$25,15. Protocolo 26.879 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 06 de Dezembro de 2021.

R-4/5065: COMPRA e VENDA Da totalidade do imóvel matriculado; REGISTRO ANTERIOR: 1/5065. TRANSMITENTE. MARISTELA CAETANO DE ALMEIDA, brasileira, produtora rural, divorciada, C.I. M-2.599.412 SSP/MG, CPF: 502.011.666-15, residente e domiciliada à Rua Antonio Queiroz, nº 750, distrito de Quintinos, município de Carmo do Paranaíba-MG, CEP 38840-000; ADQUIRENTE: BRUNO CESAR DE OLIVEIRA, brasileiro, produtor rural, solteiro, CPF: 127.602.496-70, C.I. 19.062.478 PC/MG, residente e domiciliado na Fazenda Água Suja, neste município de São Gonçalo do Abaeté-MG, CEP 38.790-000; TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritua Pública de Compra e Venda, lavrada no cartório de notas do Distrito de Luizlândia do Oeste, município de João Pinheiro-MG, às fls. 81/82, Livro 06, em 18/08/2021; VALOR: R$27.112,00, pagamento à vista em moeda corrente deste país; VALOR FISCAL: R$27.112,00. Consta na escritura a quitação com o CCIR 2021 código do imóvel 950.149.511.749-0, Denominação: Fazenda Morro Limpo; Área Total: 13,5560ha; Indicações para Localização: às margens do Córrego da Água Suja; Módulo Rural: 0,0000; nº de módulos rurais: 0,00; FMP: 3,00ha; Detentor: Maristela Caetano de Almeida. Selo Digital: FAT09201 - Código de Segurança: 6196.4217.2303.6971. Código 4513-8 (1 ato) Emol.: R$611,42, Tx. F.: R$235,62 ISSQN: R$14,42, Vr. Final: R$861,46; Código 4701-9 (1 ato) Emol.: R$36,17, Tx. Fisc.: R$7,30 ISSQN: 0,85, Vr. Final: R$44,32. Protocolo 26.879 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 06 de Dezembro de 2021.

O referido é verdade, dou fé.
São Gonçalo do Abaeté, 3 de agosto de 2022.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Edson Donizete de Sousa
OFICIAL
Edilson Geraldo Braga
SUBSTITUTO
Guilherme H. C. Sousa
ESCREVENTE

Oficial/substituto

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de São Gonçalo do Abaeté

SELO DE CONSULTA: FSR85877
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9574.8336.3879.3868

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: Edson Donizete de Sousa - Oficial

Emol.: R$ 25,01 - TFJ: R$ 8,83 - Valor final: R$ 33,84 - ISS: R$ 0,69

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

Marco Antonio Araujo Silva
Corretor e avaliador de imóveis urbanos e rurais
CRECI 14433 - 4ª região - MG

REGISTRO DE IMÓVEIS

Edson Donizete de Sousa — Oficial
Edilson Geraldo Braga — Substituto
Guilherme H. Castro Sousa — Escrevente
Rua Evaristo Braga, 62 – Centro – Fone/Fax: (38) 3563-1490 – CEP – 38.790-000
São Gonçalo do Abaeté – MG

CERTIDÃO

Edson Donizete de Sousa, Oficial do Registro de Imóveis de São Gonçalo do Abaeté - MG, Comarca de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc.

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo o livro **2-T** às **fls. 15,** encontrou a matrícula sob o **nº 5064,** com o seguinte teor:
- Uma gleba de terras com área de 06,25,00ha. (seis hectares e vinte e cinco ares) de campos, situada na Fazenda "MORRO LIMPO", neste município de São Gonçalo do Abaeté-MG, dentro das seguintes divisas e confrontações: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V5A, de coordenadas N. 7.983.637,380 e E. 426.027,000; localizado junto a cerca de arames, em divisa com as propriedades de Hélio Fernandes Filho e Maristela Caetano de Almeida; deste, confrontando com a propriedade de Maristela Caetano de Almeida, com o seguinte azimute e distância: 197°13'39" e 185,30m até o vértice V4B, de coordenadas N. 7.983.460,387 e E. 425.972,118; deste, volta a esquerda, com a mesma confrontação, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°40'18" e 94,76m; 215°31'09" e 460,60m; 242°01'21" e 101,20m até o vértice V4A, de coordenadas N. 7.983.001,483 e E. 425.702,583; localizado ao lado de uma estrada que ladeia este imóvel; deste, volta a direita, ladeando a referida estrada, confrontando com a propriedade de Hélio Fernandes Filho, numa distância de 765,25m até o vértice V5, de coordenadas N. 7.983.676,895 e E. 425.931,462; localizado junto a cerca de arames; deste, volta a direita, por cerca de arames, com a mesma confrontação, com o seguinte azimute e distância: 112°28'14" e 103,38m até o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Fica mantida a área de 1.25.00 ha. de Reserva Legal (20% da área total deste quinhão), conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, firmado com o Instituto Estadual de Florestas (IEF/MG) e os proprietários, averbado sob o nº "AV-2-4.720", L° 2-R, do Registro de Imóveis de São Gonçalo do Abaeté, MG, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice RL4A, de coordenadas N. 7.983.637,380 e E. 426.027,000; localizado junto a cerca de arames, em divisa com as propriedades de Hélio Fernandes Filho e Maristela Caetano de Almeida; deste, confrontando com a propriedade de Maristela Caetano de Almeida, com o seguinte azimute e distância: 197°13'39" e 185,30m até o vértice RL2A, de coordenadas N. 7.983.460,387 e E. 425.972,118; deste, volta a direita, adentrando-se a propriedade, com o seguinte azimute e distância: 292°40'18" e 202,53m até o vértice RL3, de coordenadas N. 7.983.482,696 e E. 425.918,712; localizado ao lado de uma estrada que ladeia este imóvel; deste, volta a direita, ladeando a referida estrada, confrontando com a propriedade de Hélio Fernandes Filho, numa distância de 202,53m até o vértice RL4; localizado junto a cerca de arames; deste, volta a direita, por cerca de arames, com a mesma confrontação, com o seguinte azimute e distância: 112°28'14" e 103,38m até o vértice RL4A, ponto inicial da descrição deste perímetro". Havido em área maior por compra à Cassiano Donizete de Deus, conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no cartório do 2º ofício de notas desta cidade, às fls. 80, do livro 63, em 03/05/2012, no valor de R$15.000,00. RESERVA FLORESTAL averbada na matrícula de procedência sob nº 2/4720, em 23/07/2012. REGISTRO(S) ANTERIOR(ES): 1, 2 e 3/4720, livro 2-R fls. 213, neste cartório. Emol.: R$14,99; Tx. F.: R$4,72; Vr. Final: R$19,71. Eu Edilson Geraldo Braga, oficial substituto, o digitei e assino. São Gonçalo do Abaeté, 05 de Setembro de 2013.

R-1/5064: Por Divisão Amigável, COUBE a GASPAR AUGUSTO BRANQUINHO, brasileiro, produtor rural, divorciado, C.I. 698.949 SSP/DF, CPF: 227.167.421-20, residente e domiciliado à Av. João Vicente de Almeida, 150, distrito de Quintinos, município de Carmo do Paranaíba-MG, o imóvel matriculado constituído de uma gleba de terras com área de 06.25.00ha. (seis hectares e vinte e cinco ares) de campos, situada na Fazenda "MORRO LIMPO", neste município de São Gonçalo do Abaeté-MG, com divisas e confrontações constantes da escritura e matrícula. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada no cartório do 1º ofício de notas de Carmo do Paranaíba-MG, às fls. 07/09 do livro 188-N em 26/08/2013. Consta da escritura as quitações do CCIR: código 950.149.511.749-0; ITR/NIRF nº 7.926.048-9. VALOR:

Marco Antonio Araujo Silva
Corretor e avaliador de imóveis urbanos e rurais
CRECI 14433 - 4ª região - MG

REGISTRO DE IMÓVEIS

Edson Donizete de Sousa
Oficial

Edilson Geraldo Braga
Substituto

Guilherme H. Castro Sousa
Escrevente

Rua Evaristo Braga, 62 – Centro – Fone/Fax: (38) 3563-1490 – CEP – 38.790-000
São Gonçalo do Abaeté – MG

CERTIDÃO

Edson Donizete de Sousa, Oficial do Registro de Imóveis de São Gonçalo do Abaeté - MG, Comarca de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc.

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo o livro **2-R** às **fls. 212,** encontrou a matrícula sob o **nº 4719,** com o seguinte teor:
- Uma parte de terra, com área de 45,19,40ha (quarenta e cinco hectares dezenove ares e quarenta centiares) de campos, situada na Fazenda Morro Limpo, neste município de São Gonçalo do Abaeté - MG, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V1, de coordenadas N. 7.983.748,105 e E.426.317,462; localizado junto a margem da estrada de acesso a BR-365, ao lado de uma cerca de arames; divisa com as propriedades de Silda Gontijo Medeiros e Antônio Luiz Moreira, deste, por cerca de arames, confrontando com a propriedade de Antônio Luiz Moreira, com o seguinte azimute e distância: 215°31'09" e 218,98m até o vértice V2, de coordenadas N. 7.983.569,864 e E. 426.190,235; localizado junto a cerca de arames; deste, volta a direita, confrontando com a propriedade de Gaspar Augusto Branquinho, com o seguinte azimute e distância: 292°28'14" e 280,03m até o vértice V3, de coordenadas N. 7.983.676,895 e E. 425.931,462, localizado junto a margem da estrada que ladeia este imóvel; deste, volta a esquerda, ladeando a referida estrada, com a mesma confrontação, numa distância de 1.293,76m até o vértice V4, de coordenadas N. 7.982.520,710 e E. 425.720,478; localizado junto a estrada ao lado da margem do córrego Água Suja; e por este acima, numa distância de 932,63m até o vértice V5, de coordenadas N. 7.983.217,964 e E. 425.436,843; localizado junto a sua margem ao lado de uma cerca de arames; deste, volta a direita por cerca de arames, confrontando com a propriedade de Maura Maria de Jesus, com o seguinte azimute e distância: 8°57'41" e 763,39m até o vértice V6, de coordenadas N. 7.983.972,045 e E. 425.555,755; localizado junto a cerca de arames ao lado da estrada que da acesso a BR-365; deste, volta a direita, ladeando a referida estrada e passando por uma encruzilhada, confrontando com a propriedade de Antônio Eustáquio de Melo, numa distância de 516,92m até o vértice V7, de coordenadas N. 7.983.766,311 e E. 426.019,481; localizado junto a margem direita da estrada; deste, segue ladeando ainda referida estrada, numa distância de 311,92m até o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro". CCIR: código 950.149.511.749-0; ITR/NIRF nº 7.926.048-9. REGISTRO ANTERIOR: 1 e 2/4380, livro 2-Q, fls. 101, neste cartório. PROPRIETÁRIO: CASSIANO DONIZETE DE DEUS, brasileiro, técnico agrimensor, C.I. M-150.304-SSP-MG e CPF nº 366.107.806-25, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com, CARMEN SANDRA CABRAL TEIXEIRA, C.I. 1.506.084-SSP-GO e CPF nº 391.468.711-87, residentes e domiciliados à Rua Afonso Pena Júnior, nº 346, Centro, Carmo do Paranaíba-MG. Emol.: R$13,96;Tx. F.: R$4,39; Vr. Final: R$18,35. Eu, Edilson Geraldo Braga, oficial substituto, que o digitei e assino. São Gonçalo do Abaeté, 09 de Maio de 2012.

R-1/4719: Uma parte de terra, com área de 45,19,40ha (quarenta e cinco hectares dezenove ares e quarenta centiares) de campos, situada na Fazenda Morro Limpo, neste município de São Gonçalo do Abaeté - MG, dentro das divisas e confrontações da escritura e matrícula. REGISTRO ANTERIOR: M-4719, neste cartório. TRANSMITENTE(S): CASSIANO DONIZETE DE DEUS, brasileiro, técnico agrimensor, C.I. M-150.304-SSP/MG e CPF nº 366.107.806-25, casado, e sua esposa CARMEN SANDRA CABRAL TEIXEIRA, brasileira, professora, C.I. 1.506.084-SSP-GO e CPF nº 391.468.711-87, residentes e domiciliados à Rua Afonso Pena Júnior, nº 346, Centro, Carmo do Paranaíba-MG. ADQUIRENTE(S): HELIO FERNANDES FILHO, brasileiro, agricultor, divorciado, C.I. M-6.854.973 SSP-MG e CPF: 933.746.586-87, residente e domiciliado na Fazenda Palmeiras, distrito de Quintinos, Carmo do Paranaíba-MG. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no cartório do 2º ofício de notas desta cidade, às fls. 79, do livro 63, em 03/05/2012. VALOR: R$35.000,00. CCIR: código 950.149.511.749-0; ITR/NIRF nº 7.926.048-9. Emol.: R$454,17; Tx. F.: R$175,01; Vr. Final: R$629,18. Eu Edilson Geraldo Braga, oficial substituto, o digitei e assino. São Gonçalo do Abaeté, 09 de Maio de 2012.

AV-2/4719: RESERVA FLORESTAL LEGAL, com área total de 09,03,88ha, não inferior a 20% do imóvel constante do registro 1/4719 - de propriedade do Sr. HELIO FERNANDES FILHO, C.I. MG-6.854.973 SSP/MG, CPF: 933.746.586-87 - composta por gleba única, com características, limites e confrontações constantes do Termo de Preservação de Florestas emitido em 09/05/2012 (processo 11030000138/12); tudo de conformidade com o que determina a Lei 4.771/65 Artºs 16 e 44 e Artºs 14 à 18 da Lei Florestal 14.309/02 e seus regulamentos, ficando esta(s) área(s) gravada(s) como de utilização limitada, não podendo nela(s) ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. Eu Edilson Geraldo Braga, oficial substituto, o digitei e assino. São Gonçalo do Abaeté, 23 de Agosto de 2012.

R-3/4719: EM HIPOTECA DE 1º GRAU, o imóvel denominado Fazenda Morro Limpo, com área de 45,19,40ha. R-1/4719, neste cartório. CREDOR: BANCO CNH CAPITAL S/A, CNPJ/MF 02.992.446/0001-75. DEVEDOR/INTERVENIENTE HIPOTECARIO/FIEL DEPOSITÁRIO: HELIO FERNANDES FILHO, brasileiro, produtor rural, divorciado, C.I. M-6854973, CPF: 933.746.586-87, com endereço à G, 262 Casa/Jardim Primavera, Rio Paranaíba-MG; TITULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2013015232, emitida em 19/12/2013. VALOR DO CRÉDITO: R$626.850,00; VENCIMENTO: 15/05/2021. Juros 3,50% a.a. Demais Encargos/Forma de Pagamento e demais condições, constantes da cédula, de pleno conhecimento das partes. Emol.: R$1.521,59; Tx. F.: R$973,53; Vr. Final: R$2.495,12. Eu, Edilson Geraldo Braga, oficial substituto, que o digitei e assino. São Gonçalo do Abaeté, 30 de Dezembro de 2013.

R-4/4719: EM HIPOTECA DE 2º GRAU, o imóvel denominado Fazenda Morro Limpo, com área de 45,19,40ha. R-1/4719, neste cartório. CREDOR: BANCO CNH CAPITAL S/A, CNPJ/MF 02.992.446/0001-75. DEVEDOR/INTERVENIENTE HIPOTECARIO/FIEL DEPOSITÁRIO: HELIO FERNANDES FILHO, brasileiro, produtor rural, divorciado, C.I. M-6854973, CPF: 933.746.586-87, com endereço à G, 262 Casa/Jardim Primavera, Rio Paranaíba-MG. TITULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2015005386, emitida em 02/04/2015. VALOR DO CRÉDITO: R$560.000,00; VENCIMENTO: 15/05/2021. Juros 4,50% a.a. Outros Encargos/Forma de Pagamento e demais condições, constantes da cédula, de pleno conhecimento das partes. Emol.: R$1.564,04; Tx. F.: R$1.033,44; Vr. Final: R$2.597,48. Prenotação: Emol: R$24,97 Tx. Fisc.: R$5,04 Vr. Final: R$30,01. Arquivamentos: Emol.: R$91,20, Tx. F.: R$28,69; Vr. Final: R$119,89. Protocolo 20.897 em 06/04/2015. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 08 de Abril de 2015.

AV-5/4719: CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 3/4719, conforme autorização de baixa do Banco CNH Industrial Capital S/A, datada de 15/10/2021. Código 4140-0 (1 ato) Emol.: R$7,24; Tx. F.: R$23,48; Vr. Final: R$100,72. Prenotação Código 4701-9 (1 ato): Emol.: R$37,02; Tx. F.: R$7,30; Vr. Final: R$44,32. Arquivamento Código 8101-8 (4 atos): Emol.: R$28,48; Tx. F.: R$8,72; Vr. Final: R$37,20. Selo Digital: FAT08550 - Código de Segurança: 1513.1396.4128.8976. Protocolo nº 26876 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 24 de novembro de 2021.

AV-6/4719: CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 4/4719, conforme autorização de baixa do Banco CNH Industrial Capital S/A, datada de 15/10/2021. Código 4140-0 (1 ato) Emol.: R$7,24; Tx. F.: R$23,48; Vr. Final: R$100,72. Prenotação Código 4701-9 (1 ato): Emol.: R$37,02; Tx. F.: R$7,30; Vr. Final: R$44,32. Arquivamento Código 8101-8 (4 atos): Emol.: R$28,48; Tx. F.: R$8,72; Vr. Final: R$37,20. Selo Digital: FAT08550 - Código de Segurança: 1513.1396.4128.8976. Protocolo nº 26876 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 24 de novembro de 2021.

AV-7/4719: ALTERAÇÃO DO NIRF / ITR - Procede esta, nos termos do Artº 866 do provimento 93/2020, para constar a alteração do NIRF para nº 8.303.673-3, Nome do Imóvel: Fazenda Morro Limpo, Area Total: 45,1ha; Contribuinte: Helio Fernandes Filho. Selo Digital: FAT09173 - Código de Segurança: 2913.7062.5789.2128. Código 4135-0 (01 ato) Emol.: R$18,80, Tx. F.: R$5,91, ISSQN: R$0,44, Vr. Final: R$25,15. Protocolo 26.877 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 06 de Dezembro de 2021.

AV-8/4719: ALTERAÇÃO DO CCIR - Procede esta, nos termos do Artº 866, do Provimento Conjunto 93/2020 da CGJ, para constar a alteração do código do imóvel para nº 950.181.241.504-4, Denominação: Fazenda Morro Limpo; Indicações para Localização: próximo às margens do Córrego Morro Limpo; Módulo Rural: -ha; Nº de Módulos Rurais: 0,00; FMP: 3,00ha; Detentor: Helio Fernandes Filho. Selo Digital: FAT09173 - Código de Segurança: 2913.7062.5789.2128. Código 4135-0 (01 ato) Emol.: R$18,80, Tx. F.: R$5,91, ISSQN: R$0,44, Vr. Final: R$25,15. Protocolo 26.877 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 06 de Dezembro de 2021.

AV-9/4719: CAR - Procede esta, nos termos do Artº 866 do provimento 93/2020, para constar o registro do imóvel no CAR MG-3161700-3CF7.797A.397F.46C0.9C45.AA46.EC6A.0F01, data de cadastro: 05/05/2015. Selo Digital: FAT09173 - Código de Segurança: 2913.7062.5789.2128. Código 4135-0 (1 ato) Emol.: R$18,80, Tx. F.: R$5,91, ISSQN: R$0,44, Vr. Final: R$25,15. Protocolo 26.877 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 06 de Dezembro de 2021.

R-10/4719: COMPRA e VENDA Da totalidade do imóvel matriculado; REGISTRO ANTERIOR: 1/4719. TRANSMITENTE: HELIO FERNANDES FILHO, brasileiro, agricultor, divorciado, C.I. M-6.854.973 SSP/MG, CPF: 933.746.586-87, residente e domiciliado na Fazenda Palmeiras, distrito de Quintinos, município do Carmo do Paranaíba-MG; ADQUIRENTE: BRUNO CESAR DE OLIVEIRA, brasileiro, produtor rural, solteiro, CPF: 127.602.496-70, C.I. 19.062.478 PC/MG, residente e domiciliado na Fazenda Agua Suja, neste município de São Gonçalo do Abaeté-MG, CEP 38.790-000; TITULO DE TRANSMISSÃO: Escritua Pública de Compra e Venda, lavrada no cartório de notas do Distrito de Luizlândia do Oeste, município de João Pinheiro-MG, às fls. 79/80, Livro 06, e 18/08/2021; VALOR: R$90.388,00, pagamento à vista em moeda corrente deste país; VALOR FISCAL: R$90.388,00. Selo Digital: FAT09173 - Código de Segurança: 2913.7062.5789.2128. Código 4517-9 (1 ato) Emol.: R$1.439,79; Tx. F.: R$554,77; ISSQN: R$33,96; Vr. Final: R$2.028,52; Código 4701-9 (1 ato) Emol.: R$36,17, Tx. Fisc.: R$7,30 ISSQN: 0,85, Vr. Final: R$44,32. Protocolo 26.877 em 18/11/2021. Dou fé. São Gonçalo do Abaeté, 06 de Dezembro de 2021.

O referido é verdade, dou fé.
São Gonçalo do Abaeté, 3 de agosto de 2022.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Edson Donizete de Sousa
OFICIAL
Eliane Geraldo Braga
SUBSTITUTO
Guilherme H. C. Souza
ESCREVENTE

Oficial/substituto

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de São Gonçalo do Abaeté

SELO DE CONSULTA: FSR85878
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8015.7139.7487.5685

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: Edson Donizete de Sousa - Oficial

Emol.: R$ 25,01 - TFJ: R$ 8,83 - Valor final: R$ 33,84 - ISS: R$ 0,59

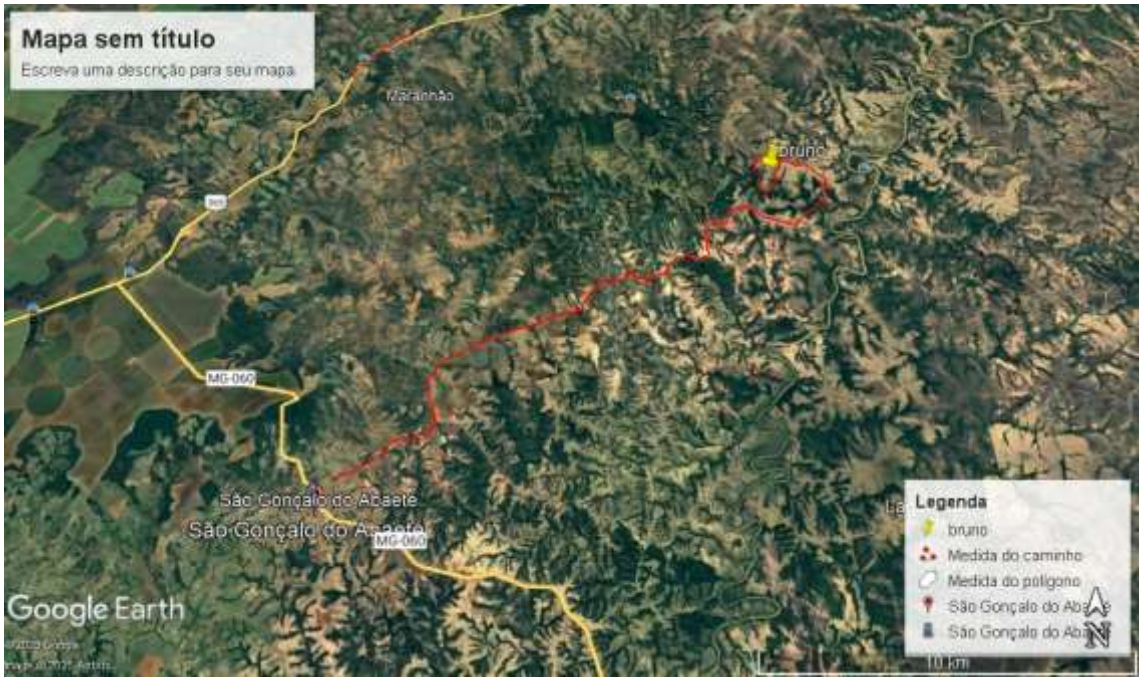
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

FATORES DE AVALIAÇÃO:

Os fatores levados em consideração para esta avaliação foram:

A – Localização.

Imóvel localizado a 25 km da cidade São Gonçalo do Abaeté, MG, saindo pela estrada vicinal para a região da Caraíba, rodovia Prefeito José Azul, daí saindo da mesma para estrada da fazenda Mato Seco, até a passagem do Ribeirão Água Suja, daí pela estrada a cima, até a bifurcação a esquerda, segue-se por dois mata burros, até a segunda porteira de ferro a esquerda, onde se inicia a terra avaliada.



B – Topografia.

Terreno escorrido para o fundo, com aproveitamento para pecuária e partes podendo até plantar lavouras anuais.

C – Utilização.

Anualmente utilizado com pastagem, com mais ou menos 45 hectares de pastos, nas terras mais férteis.

D – Vizinhança.

Imóvel com vizinhança de pecuária mista extensiva.

E – Água. Imóvel possui em toda sua extensão, no fundo, o córrego Água Suja, na divisa da propriedade.

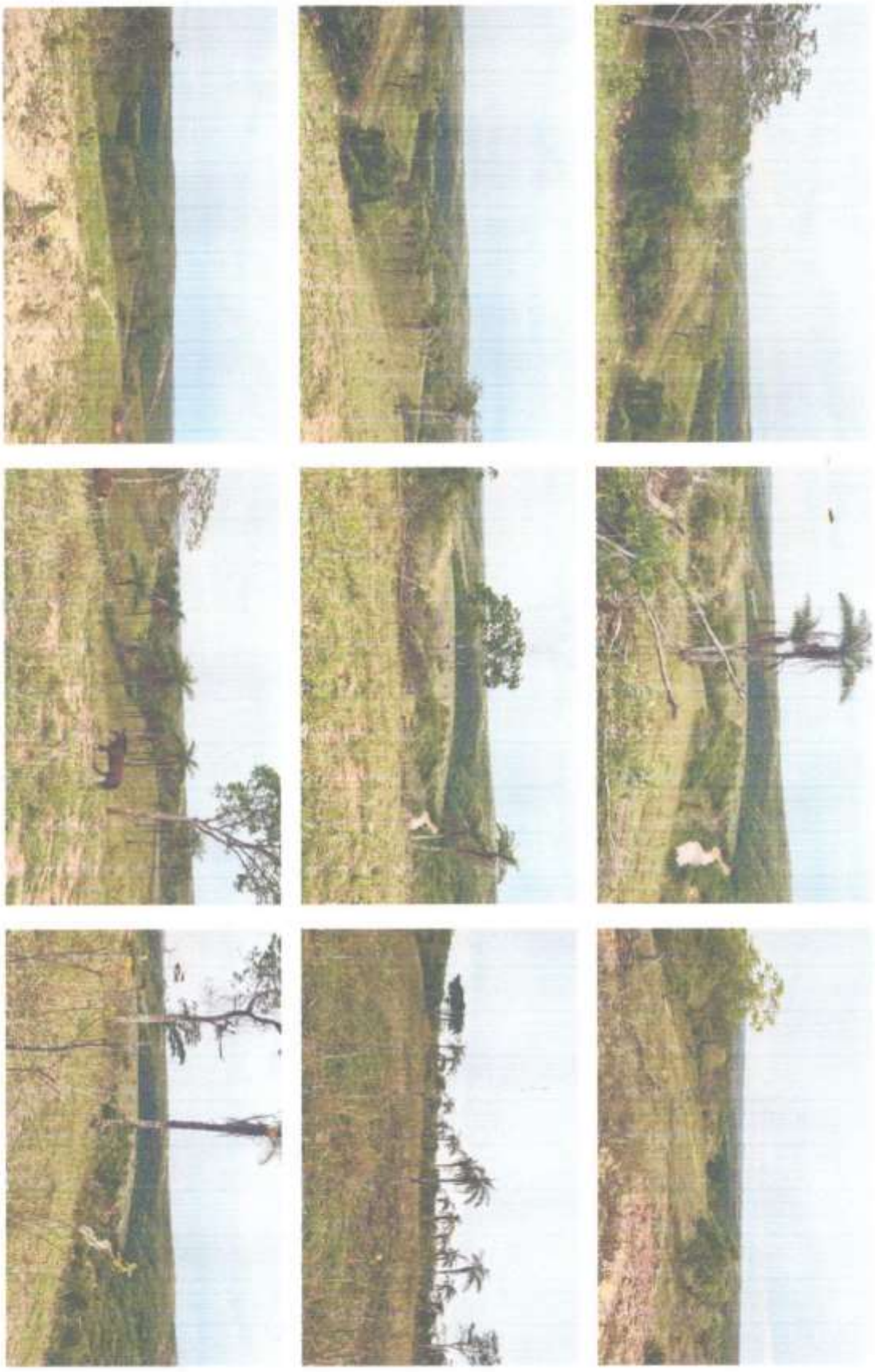
F – Benfeitorias.

Possui cerca de arame liso e eucalipto tratado, mais ou menos 45 hectares de terras em pasto.

Fotos:



Marco Antonio Araujo Silva
Corretor e avaliador de imóveis urbanos e rurais
CRECI 14433 - 4ª região - MG



Marco Antonio Araujo Silva
Corretor e avaliador de imóveis urbanos e rurais
CRECI 14433 – 4ª região – MG

G – Preços praticados na região.

Conforme imóveis à venda e vendidos na mesma região.

*Imóvel com 25 ha, a 10 km da terra avaliada, fraca de pasto e sem benfeitorias, vendidas R$17 mil o hectare.

*Imóvel com 25 ha, a 4 km da terra avaliada, escorrida, com benfeitorias fracas, a venda, pedindo R$25 mil o hectare.

*Imóvel de 2879 ha, terra sem benfeitorias, degradada, divide com a terra avaliada, a venda, valor R$ 18 milhões de reais.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

A avaliação foi feita através de pesquisa de preços local.

Preços praticados na região.

Obter o preço justo de mercado dos imóveis avaliados.

AVALIAÇÃO:

Levando em consideração os fatores usados para avaliar o imóvel em questão, com 65 hectares de terras, avalio em RS 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) o todo.

Observando se que o aproveitamento é de 80 % para terra de uso, ou seja, 52 hectares, e 20% de terras de APP e reserva legal, ou seja, 13 hectares.

Vistoria feita dia 08 de novembro de 2022, acompanhado pelo pai do proprietário.

Esta avaliação contém 11 folhas, incluindo certidões de inteiro teor, fotos e mapas da localização emitida via google Earth.

Patos de Minas, 06 de novembro de 2025.

MARCO ANTONIO ARAUJO SILVA:67207979649

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO ARAUJO SILVA:67207979649
Dados: 2025.11.12 13:13:05 -03'00'

Marco Antonio Araújo Silva
CRECI 14 433, 4ª Região MG- CNAI 26.357.
CPF 672.079.796-49.