

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

“FAZENDA BARRA DOS TIROS”

PROPRIETÁRIA REQUERENTE: COOPERATIVA DE CREDITO TIROS E MATUTINA LTDA SICOOB CRÉDITIROS, inscrita sob CNPJ/MF nr. 42.880.617/0001-99, com sede à Praça Santo Antônio, nr. 716, Centro, Tiros/MG, CEP: 38.880-000,

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS: Hiroshy Imóveis Ltda
Imobiliária CRECI-MGJ 9934
Ígor Amaral Pessoa
Engenheiro Civil e Ambiental CREA-MG 201084/D
(Especialista em Engenharia Florestal e georreferenciamento de Imóveis rurais)

Coordenadas UTM Latitude: 18°45'5.48"S, Longitude: 45°55'3.30"O,
Latitude UTM: 7926416.71 m S, Longitude UTM: 403278.71 m E, Fuso 23S

FINALIDADE:

Apuração do valor de mercado do imóvel rural.

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14653-3

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
LOCALIZAÇÃO E ROTEIRO DE ACESSO DO IMÓVEL AVALIADO	3
CARACTERÍSTICA GEOECONÔMICA DA REGIÃO DO IMÓVEL:	5
USO DO IMÓVEL.....	6
DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL	6
DESCRIÇÃO DA GLEBA RURAL.....	14
DIMENSÕES	14
CARACTERÍSTICAS DO ACESSO.....	17
FATOR DE APROVEITAMENTO	19
BENFEITORIAS	20
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	20
AVALIAÇÃO	37
FATOR APROVEITAMENTO	37
IMÓVEL AVALIANDO.....	37
Valor do Imovel Avaliando:.....	38
ENCERRAMENTO	38

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo apurar o valor de real do imóvel rural avaliando denominado “**FAZENDA BARRA DOS TIROS**”, situada no município de Tiros, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula Imobiliária nº 11.630 (onze mil, seiscentos e trinta), CNM nº. 043471.2.0011630-04, Livro nº. 2-RG (dois, registro geral) do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tiros, com área total de 145,2500 háts (cento e quarenta e cinco hectares e vinte e cinco ares) inscrita no CAR (Cadastro Ambiental Rural) sob o nº. de registro: MG-3168903-0CC7.2CFD.7CC5.4FAD.9901.ECF5.C176.D5E5.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização geoeconômica do imóvel avaliado.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) O Valor estipulado no Relatório de Preços de Terra Nua – VTN.
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

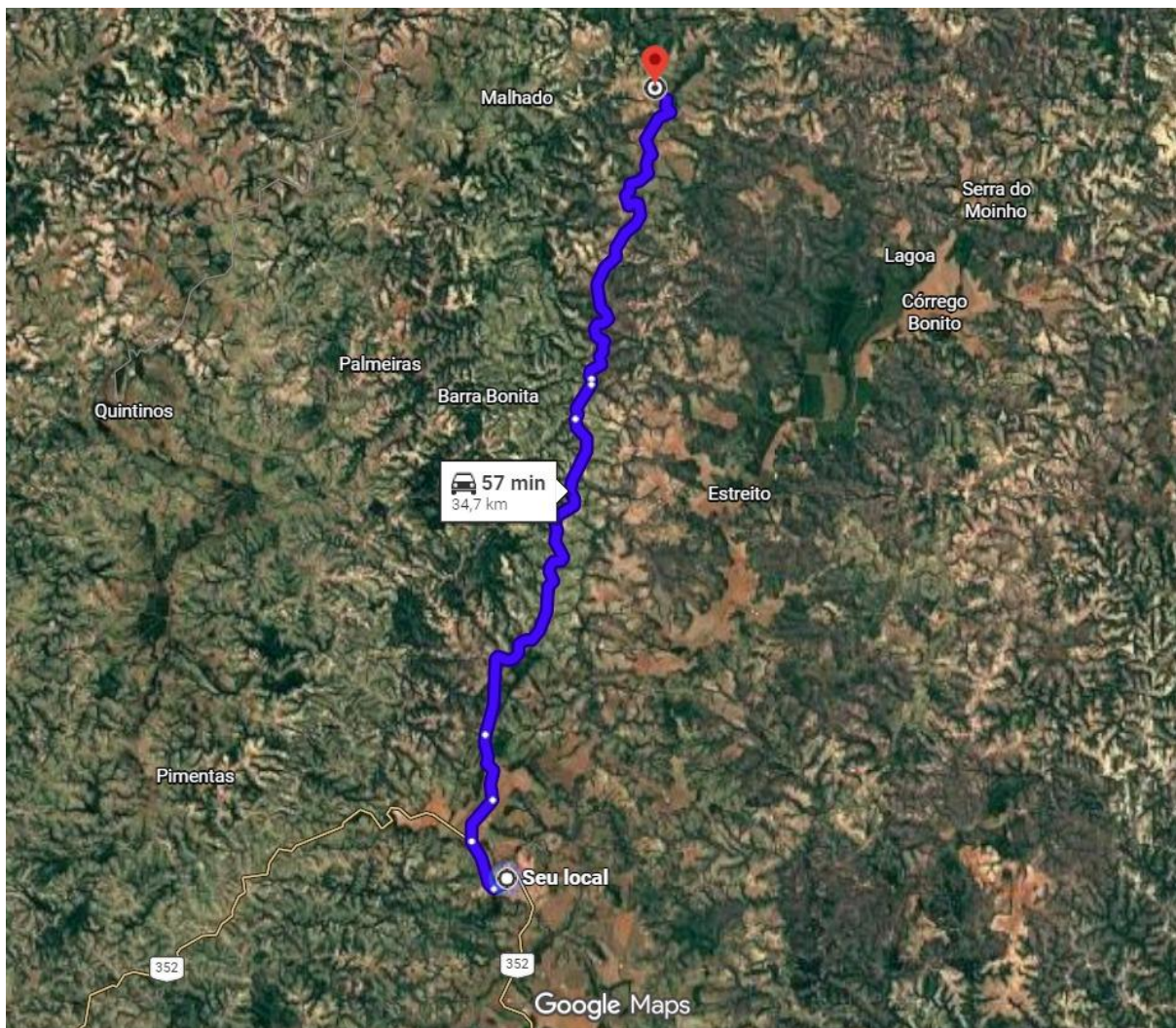
VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na vistoria e diligência datada de 28/06/2026, visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, nos baseamos em documentações fornecidas pelo contratante, onde pudemos apurar os seguintes pontos relevantes a seguir descritos:

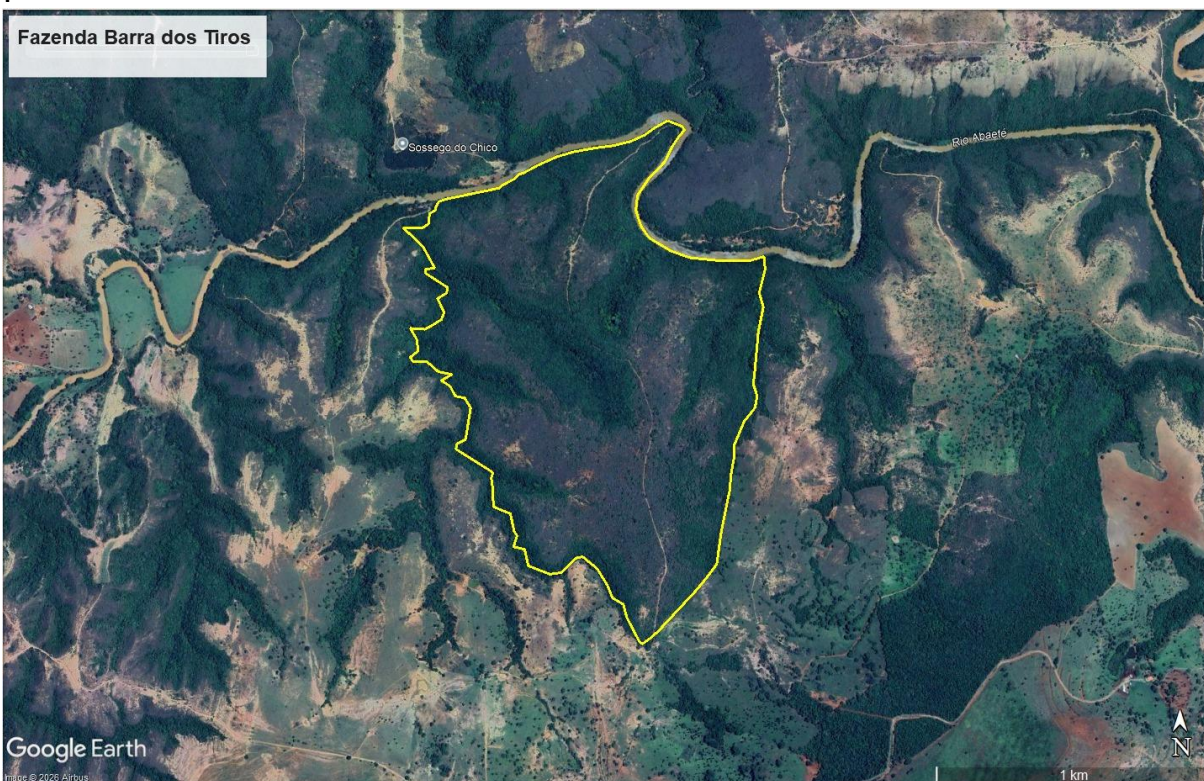
LOCALIZAÇÃO E ROTEIRO DE ACESSO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado situa-se na zona rural pertencente aos limites do município de Tiros, Minas Gerais, nas Coordenadas

Coordenadas UTM Latitude: 18°45'5.48"S, Longitude: 45°55'3.30"O, Latitude UTM: 7926416.71 m S, Longitude UTM: 403278.71 m E, Fuso 23S.



Saindo de Tiros em direção à comunidade do Espia percorrer 30,2km, e permaneça na pista da direita, após mais 2km, permaneça na pista da direita, após 2,5km, vire a esquerda e você chegará ao imóvel.



CARACTERÍSTICA GEOECONÔMICA DA REGIÃO DO IMÓVEL:

Segundo o CENSO 2022, a população do município de Tiros era de 7.883 habitantes, Localizado na Mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba e na Microrregião de Patos de Minas. Possui uma área de 2.093 km², o que resulta numa densidade demográfica de 3,77 hab./ km². O município encontra-se localizado na bacia do Rio São Francisco.

A região é formada por pequenos planaltos suaves com declividade quase zero cerca de 2% e em algumas áreas caracteriza o relevo ondulado. Entre as serras formam-se grandes campinas com imensas extensões de terras bastante onduladas e não propícias para plantios de grãos e pastagens.

O município apresenta precipitações superiores a 1.600 mm anuais. A temperatura média atinge 24 °C, sendo a máxima 30 °C e a mínima 12 °C. Apresenta estiagens durante os meses de inverno (junho a setembro), com efeitos de friagem e fortes chuvas entre dezembro e março. O município possui tres importantes rios da bacia do São Francisco sendo eles o Rio Abaete, Rio Borrachudo, Rio Indaia que desaguam todos no Rio São Francisco. **Especificamente na região do imóvel avaliado, predomina a atividade de áreas de pecuaria e culturas anuais.**



USO DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada no dia 28/06/2026, foi constatado que a área avaliada é um imóvel rural localizado às margens do Rio Abaeté, Com áreas consolidadas, e de vegetação nativa, em relevo, com partes suave ondulado, ondulado e forte ondulado, com solo tipo neossolo litólico distrófico, com aptidão para pecuária e culturas anuais, composta com áreas segundo as Classes de Capacidade de Uso dos Solos predominantemente Classe II.

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

De acordo com os dados constantes das Matrícula Imobiliária nº 11.630 (onze mil, seiscentos e trinta), CNM nº. 043471.2.0011630-04, Livro nº. 2-RG (dois, registro geral) do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tiros, com a área total de 145,2500 hás (cento e quarenta e cinco hectares e vinte e cinco ares) inscrita no CAR (Cadastro Ambiental Rural) sob o nº. de registro: MG-3168903-0CC7.2CFD.7CC5.4FAD.9901.ECF5.C176.D5E5, a qual foi usada como base na elaboração do presente laudo.



Valide aqui
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS**
COMARCA DE TIROS – ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIALA – LENY BOMTEMPO DE QUEIROZ
Av. José Ferreira Capetinga, 759 – Centro – Tiros/MG

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 043471.2.0011630-04 de 24/01/2019 verifiquei constar:

LIVRO: 2-BF
MATRÍCULA: 11.630

FOLHAS: 030
DATA: 28 de janeiro de 2019

IMÓVEL: Fazenda Barra dos Tiros. Uma parte de terras, situada na Fazenda Barra dos Tiros, com a área de **145,2500 háas**, neste município de Tiros/MG, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ACRF-P-0658, de coordenadas (Longitude: -45°54'56.653" , Latitude -18°44'21.872" e Altitude: 726,48 m); Rio Abaeté; deste, segue confrontando com RIO ABAETÉ, com os seguintes azimutes e distâncias: 113°01' e 57,80 m até o vértice ACRF-P-0659, (Longitude: -45°54'54.837" , Latitude -18°44'22.607" e Altitude: 727,13 m); 144°29' e 16,24 m até o vértice ACRF-P-0660, (Longitude: -45°54'54.515" , Latitude -18°44'23.037" e Altitude: 722,74 m); 220°33' e 34,65 m até o vértice ACRF-P-0661, (Longitude: -45°54'55.284" , Latitude -18°44'23.893" e Altitude: 725,86 m); 213°33' e 41,40 m até o vértice ACRF-P-0662, (Longitude: -45°54'56.065" , Latitude -18°44'25.015" e Altitude: 726,32 m); 205°36' e 66,50 m até o vértice ACRF-P-0663, (Longitude: -45°54'57.046" , Latitude -18°44'26.965" e Altitude: 725,54 m); 223°56' e 86,26 m até o vértice ACRF-P-0664, (Longitude: -45°54'59.089" , Latitude -18°44'28.985" e Altitude: 725,54 m); 213°20' e 75,86 m até o vértice ACRF-P-0665, (Longitude: -45°55'00.512" , Latitude -18°44'31.046" e Altitude: 722,22 m); 186°23' e 57,12 m até o vértice ACRF-P-0666, (Longitude: -45°55'00.729" , Latitude -18°44'32.892" e Altitude: 723,75 m); 162°40' e 63,26 m até o vértice ACRF-P-0667, (Longitude: -45°55'00.086" , Latitude -18°44'34.856" e Altitude: 722,68 m); 145°20' e 44,30 m até o vértice ACRF-P-0668, (Longitude: -45°54'59.226" , Latitude -18°44'36.041" e Altitude: 722,11 m); 138°45' e 10,76 m até o vértice ACRF-P-0669, (Longitude: -45°54'58.984" , Latitude -18°44'36.304" e Altitude: 725,67 m); 120°31' e 90,67 m até o vértice ACRF-P-0670, (Longitude: -45°54'56.318" , Latitude -18°44'37.802" e Altitude: 723,34 m); 110°37' e 73,18 m até o vértice ACRF-P-0671, (Longitude: -45°54'53.980" , Latitude -18°44'38.640" e Altitude: 727,39 m); 95°20' e 37,66 m até o vértice ACRF-P-0672, (Longitude: -45°54'52.700" , Latitude -18°44'38.754" e Altitude: 723,82 m); 94°54' e 76,92 m até o vértice ACRF-P-0673, (Longitude: -45°54'50.084" , Latitude -18°44'38.968" e Altitude: 723,20 m); 89°49' e 52,23 m até o vértice ACRF-P-0674, (Longitude: -45°54'48.301" , Latitude -18°44'38.963" e Altitude: 722,38 m); 88°07' e 61,17 m até o vértice ACRF-P-0675, (Longitude: -45°54'46.214" , Latitude -18°44'38.898" e Altitude: 724,37 m); 73°48' e 51,52 m até o vértice ACRF-P-0676, (Longitude: -45°54'44.525" , Latitude -18°44'38.431" e Altitude: 722,99 m); Grota; deste, segue confrontando com FAZENDA BARRA DOS TIROS, Matrícula nº 10710, de propriedade de EVANDO AUGUSTO DE FARIAS, CPF nº 055.609.906-04, com os seguintes azimutes e distâncias: 177°53' e 50,10 m até o vértice ACRF-P-0677, (Longitude: -45°54'44.462" , Latitude -18°44'40.059" e Altitude: 735,96 m); 196°28' e 94,24 m até o vértice ACRF-P-0678, (Longitude: -45°54'45.374" , Latitude -18°44'42.998" e Altitude: 758,83 m); 167°35' e 56,33 m até o vértice ACRF-P-0679, (Longitude: -45°54'44.961" , Latitude -18°44'44.787" e Altitude: 762,34 m);

Página 1 de 7

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSP24-QGMX7-MGWL3-FDUGS>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSP24-QGMX7-MGWL3-FDUJGS>

3°41' e 97,14 m até o vértice ACRF-P-0680, (Longitude: -45°54'45.746" , Latitude -18°44'47.856" e Altitude: 762,31 m); 188°00' e 150,20 m até o vértice ACRF-P-0681, (Longitude: -45°54'46.460" , Latitude -18°44'52.693" e Altitude: 797,32 m); 188°40' e 42,15 m até o vértice ACRF-P-0682, (Longitude: -45°54'46.677" , Latitude -18°44'54.048" e Altitude: 807,28 m); 164°45' e 43,89 m até o vértice ACRF-P-0683, (Longitude: -45°54'46.283" , Latitude -18°44'55.425" e Altitude: 807,05 m); 191°50' e 42,70 m até o vértice ACRF-P-0684, (Longitude: -45°54'46.582" , Latitude -18°44'56.784" e Altitude: 819,64 m); 219°17' e 63,06 m até o vértice ACRF-P-0685, (Longitude: -45°54'47.945" , Latitude -18°44'58.371" e Altitude: 810,58 m); 204°04' e 45,37 m até o vértice ACRF-P-0686, (Longitude: -45°54'48.577" , Latitude -18°44'59.718" e Altitude: 815,83 m); 00°00' e 0,00 m até o vértice ACRF-P-0687, (Longitude: -45°54'49.264" , Latitude -18°45'01.133" e Altitude: 827,96 m); 179°07' e 40,17 m até o vértice ACRF-P-0688, (Longitude: -45°54'49.243" , Latitude -18°45'02.439" e Altitude: 829,53 m); 190°52' e 61,03 m até o vértice ACRF-P-0689, (Longitude: -45°54'49.636" , Latitude -18°45'04.388" e Altitude: 831,14 m); 185°06' e 53,26 m até o vértice ACRF-P-0690, (Longitude: -45°54'49.798" , Latitude -18°45'06.113" e Altitude: 830,90 m); Cerca; deste, segue confrontando com FAZENDA BARRA DOS TIROS, Matrícula nº 10710, de propriedade de EVANDO AUGUSTO DE FARIAS, CPF nº 055.609.906-04, com os seguintes azimutes e distâncias: 192°32' e 64,86 m até o vértice ACRF-M-0091, (Longitude: -45°54'50.279" , Latitude -18°45'08.172" e Altitude: 831,21 m); 192°32' e 87,96 m até o vértice ACRF-P-0691, (Longitude: -45°54'50.931" , Latitude -18°45'10.964" e Altitude: 839,52 m); 189°23' e 102,64 m até o vértice ACRF-P-0692, (Longitude: -45°54'51.503" , Latitude -18°45'14.257" e Altitude: 849,17 m); 217°48' e 54,61 m até o vértice ACRF-P-0693, (Longitude: -45°54'52.646" , Latitude -18°45'15.660" e Altitude: 857,63 m); 219°27' e 63,80 m até o vértice ACRF-P-0694, (Longitude: -45°54'54.030" , Latitude -18°45'17.262" e Altitude: 851,63 m); 222°16' e 198,51 m até o vértice ACRF-M-0092, (Longitude: -45°54'58.588" , Latitude -18°45'22.039" e Altitude: 833,78 m); 277°48' e 3,16 m até o vértice ACRF-P-0695, (Longitude: -45°54'58.695" , Latitude -18°45'22.025" e Altitude: 833,68 m); 222°59' e 17,70 m até o vértice ACRF-M-0093, (Longitude: -45°54'59.107" , Latitude -18°45'22.446" e Altitude: 832,05 m); 234°13' e 41,71 m até o vértice ACRF-P-0696, (Longitude: -45°55'00.262" , Latitude -18°45'23.239" e Altitude: 830,60 m); Grota; deste, segue confrontando com FAZENDA BARRA DOS TIROS, Matrícula nº 5723, de propriedade de LUCIMAR NERES DAMASCENO E OUTROS, CPF nº 036.091.956-37, com os seguintes azimutes e distâncias: 319°55' e 15,15 m até o vértice ACRF-P-0697, (Longitude: -45°55'00.595" , Latitude -18°45'22.862" e Altitude: 826,09 m); 332°07' e 89,61 m até o vértice ACRF-P-0698, (Longitude: -45°55'02.025" , Latitude -18°45'20.286" e Altitude: 830,90 m); 345°01' e 46,50 m até o vértice ACRF-P-0699, (Longitude: -45°55'02.435" , Latitude -18°45'18.825" e Altitude: 829,54 m); 300°34' e 43,89 m até o vértice ACRF-P-0700, (Longitude: -45°55'03.725" , Latitude -18°45'18.099" e Altitude: 832,05 m); 338°02' e 43,40 m até o vértice ACRF-P-0701, (Longitude: -45°55'04.279" , Latitude -18°45'16.790" e Altitude: 824,21 m); 328°04' e 68,84 m até o vértice ACRF-P-0702, (Longitude: -45°55'05.522" , Latitude -18°45'14.890" e Altitude: 823,58 m); 308°36' e 65,26 m até o vértice ACRF-P-0703, (Longitude: -45°55'07.263" , Latitude -18°45'13.566" e Altitude: 815,27 m); 257°56' e 22,08 m até o vértice ACRF-P-0704, (Longitude: -45°55'08.000" , Latitude -18°45'13.716" e Altitude: 817,64 m); 226°13' e 73,07 m até o vértice ACRF-P-0705, (Longitude: -45°55'09.801" , Latitude -18°45'15.360" e Altitude: 816,62 m); 261°33' e 40,22 m até o vértice ACRF-P-0706, (Longitude: -45°55'11.159" , Latitude -18°45'15.552" e Altitude: 807,19 m); 290°53' e 80,49 m até o vértice ACRF-P-0707, (Longitude: -45°55'13.726" , Latitude -18°45'14.619" e Altitude: 812,49 m); 346°40' e 57,45 m até o vértice ACRF-P-0708, (Longitude: -45°55'14.178" , Latitude -18°45'12.801" e Altitude: 802,88 m); 283°06' e 39,70 m até o vértice ACRF-P-0709, (Longitude: -45°55'15.498" , Latitude -18°45'12.508" e Altitude: 805,58 m); 16°47' e 39,35 m até o vértice ACRF-P-0710, (Longitude: -45°55'15.110" , Latitude -18°45'11.283" e Altitude: 802,37 m); 325°35' e 19,23 m até o vértice ACRF-P-0711, (Longitude: -45°55'15.481" , Latitude -18°45'10.767" e Altitude: 799,93 m); 347°21' e 61,61 m até o vértice ACRF-P-0712, (Longitude: -45°55'15.941" , Latitude -18°45'08.812" e Altitude: 803,32 m); 291°09' e 65,78 m até o vértice ACRF-P-0713, (Longitude: -45°55'18.035" , Latitude -18°45'08.040" e Altitude: 788,90 m); 358°27' e 54,33 m

Página 2 de 7

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSP24-QGMX7-MGWL3-FDUGS>

o vértice ACRF-P-0714, (Longitude: -45°55'18.085", Latitude -18°45'06.274" e Altitude: 788,90 m); 1°40' e 47,36 m até o vértice ACRF-P-0715, (Longitude: -45°55'18.319", Latitude -18°45'04.750" e Altitude: 794,03 m); 20°32' e 16,03 m até o vértice ACRF-P-0716, (Longitude: -45°55'18.127", Latitude -18°45'04.262" e Altitude: 781,20 m); 318°36' e 10,94 m até o vértice ACRF-P-0717, (Longitude: -45°55'18.374", Latitude -18°45'03.995" e Altitude: 784,28 m); 301°09' e 149,03 m até o vértice ACRF-P-0718, (Longitude: -45°55'22.727", Latitude -18°45'01.487" e Altitude: 781,99 m); 10°58' e 18,92 m até o vértice ACRF-P-0719, (Longitude: -45°55'22.604", Latitude -18°45'00.883" e Altitude: 775,31 m); Grota; deste, segue confrontando com FAZENDA BARRA DOS TIROS, Matrícula nº 4955, de propriedade de ADELSON ANTÔNIO DE FARIA E OUTROS, CPF nº 561.131.966-15, com os seguintes azimutes e distâncias: 62°41' e 32,71 m até o vértice ACRF-P-0720, (Longitude: -45°55'21.612", Latitude -18°45'00.395" e Altitude: 798,25 m); 28°49' e 4,07 m até o vértice ACRF-P-0721, (Longitude: -45°55'21.545", Latitude -18°45'00.279" e Altitude: 776,48 m); 08°22' e 110,87 m até o vértice ACRF-P-0722, (Longitude: -45°55'20.994", Latitude -18°44'56.712" e Altitude: 768,85 m); 326°26' e 41,77 m até o vértice ACRF-P-0723, (Longitude: -45°55'21.782", Latitude -18°44'55.580" e Altitude: 775,17 m); 282°11' e 34,80 m até o vértice ACRF-P-0724, (Longitude: -45°55'22.943", Latitude -18°44'55.341" e Altitude: 764,10 m); 330°42' e 40,41 m até o vértice ACRF-P-0725, (Longitude: -45°55'23.618", Latitude -18°44'54.195" e Altitude: 762,19 m); 303°46' e 40,11 m até o vértice ACRF-P-0726, (Longitude: -45°55'24.756", Latitude -18°44'53.470" e Altitude: 759,21 m); 61°16' e 43,56 m até o vértice ACRF-P-0727, (Longitude: -45°55'23.452", Latitude -18°44'52.789" e Altitude: 754,44 m); 281°46' e 51,53 m até o vértice ACRF-P-0728, (Longitude: -45°55'25.174", Latitude -18°44'52.447" e Altitude: 757,67 m); 310°24' e 57,36 m até o vértice ACRF-P-0729, (Longitude: -45°55'26.665", Latitude -18°44'51.238" e Altitude: 764,39 m); 268°33' e 47,80 m até o vértice ACRF-P-0730, (Longitude: -45°55'28.296", Latitude -18°44'51.277" e Altitude: 767,31 m); 324°00' e 19,69 m até o vértice ACRF-P-0731, (Longitude: -45°55'28.691", Latitude -18°44'50.759" e Altitude: 752,20 m); 49°21' e 37,11 m até o vértice ACRF-P-0732, (Longitude: -45°55'27.730", Latitude -18°44'49.973" e Altitude: 744,54 m); 351°27' e 43,38 m até o vértice ACRF-P-0733, (Longitude: -45°55'27.950", Latitude -18°44'48.578" e Altitude: 760,26 m); 329°42' e 43,91 m até o vértice ACRF-P-0734, (Longitude: -45°55'28.706", Latitude -18°44'47.345" e Altitude: 744,79 m); 91°43' e 50,29 m até o vértice ACRF-P-0735, (Longitude: -45°55'26.990", Latitude -18°44'47.394" e Altitude: 758,76 m); 61°50' e 23,26 m até o vértice ACRF-P-0736, (Longitude: -45°55'26.290", Latitude -18°44'47.037" e Altitude: 770,29 m); 59°53' e 46,77 m até o vértice ACRF-P-0737, (Longitude: -45°55'24.909", Latitude -18°44'46.274" e Altitude: 756,12 m); 18°57' e 28,42 m até o vértice ACRF-P-0738, (Longitude: -45°55'24.594", Latitude -18°44'45.400" e Altitude: 741,89 m); 332°35' e 58,88 m até o vértice ACRF-P-0739, (Longitude: -45°55'25.519", Latitude -18°44'43.700" e Altitude: 733,82 m); 60°21' e 38,86 m até o vértice ACRF-P-0740, (Longitude: -45°55'24.366", Latitude -18°44'43.075" e Altitude: 739,49 m); 09°32' e 20,86 m até o vértice ACRF-P-0741, (Longitude: -45°55'24.248", Latitude -18°44'42.406" e Altitude: 740,57 m); 303°04' e 100,86 m até o vértice ACRF-P-0742, (Longitude: -45°55'27.133", Latitude -18°44'40.616" e Altitude: 741,77 m); 00°15' e 13,19 m até o vértice ACRF-P-0743, (Longitude: -45°55'27.131", Latitude -18°44'40.187" e Altitude: 742,09 m); 81°41' e 34,93 m até o vértice ACRF-P-0744, (Longitude: -45°55'25.951", Latitude -18°44'40.023" e Altitude: 732,32 m); 330°55' e 92,40 m até o vértice ACRF-P-0745, (Longitude: -45°55'27.484", Latitude -18°44'37.397" e Altitude: 730,65 m); 313°20' e 103,53 m até o vértice ACRF-P-0746, (Longitude: -45°55'30.054", Latitude -18°44'35.086" e Altitude: 731,94 m); 89°12' e 71,69 m até o vértice ACRF-P-0747, (Longitude: -45°55'27.607", Latitude -18°44'35.054" e Altitude: 731,24 m); 53°34' e 25,74 m até o vértice ACRF-P-0748, (Longitude: -45°55'26.900", Latitude -18°44'34.557" e Altitude: 734,71 m); 02°51' e 39,93 m até o vértice ACRF-P-0749, (Longitude: -45°55'26.832", Latitude -18°44'33.260" e Altitude: 729,95 m); 62°46' e 24,94 m até o vértice ACRF-P-0750, (Longitude: -45°55'26.075", Latitude -18°44'32.889" e Altitude: 735,16 m); 00°09' e 10,79 m até o vértice ACRF-P-0751, (Longitude: -45°55'26.074", Latitude -18°44'32.538" e Altitude: 734,23 m); 27°36' e 25,61 m até o vértice ACRF-P-0752, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0753, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0754, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0755, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0756, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0757, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0758, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0759, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0760, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0761, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0762, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0763, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0764, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0765, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0766, (Longitude: -45°55'25.669", Latitude -18°44'31.800" e Altitude: 728,85 m); 71°23' e 29,58 m até o vértice ACRF-P-0767, (Longitude: -45°55'25.66

Página 3 de 5



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSP24-QGMX7-MGWL3-FDUJGS>

vértice ACRF-P-0753, (Longitude: -45°55'24.712" , Latitude -18°44'31.493" e Altitude: 731,23 m); Rio ABAETÉ; deste, segue confrontando com RIO ABAETÉ, com os seguintes azimutes e distâncias: 79°45' e 1,46 m até o vértice ACRF-P-0754, (Longitude: -45°55'17.945" , Latitude -18°44'30.328" e Altitude: 730,57 m); 44°04' e 16,01 m até o vértice ACRF-P-0755, (Longitude: -45°55'17.565" , Latitude -18°44'29.954" e Altitude: 727,26 m); 62°12' e 47,69 m até o vértice ACRF-P-0756, (Longitude: -45°55'16.125" , Latitude -18°44'29.231" e Altitude: 729,64 m); 45°19' e 27,52 m até o vértice ACRF-P-0757, (Longitude: -45°55'15.457" , Latitude -18°44'28.602" e Altitude: 727,27 m); 71°28' e 16,93 m até o vértice ACRF-P-0758, (Longitude: -45°55'14.909" , Latitude -18°44'28.427" e Altitude: 728,13 m); 60°31' e 60,44 m até o vértice ACRF-P-0759, (Longitude: -45°55'13.113" , Latitude -18°44'27.460" e Altitude: 727,29 m); 66°24' e 77,21 m até o vértice ACRF-P-0760, (Longitude: -45°55'10.698" , Latitude -18°44'26.455" e Altitude: 730,27 m); 72°47' e 62,75 m até o vértice ACRF-P-0761, (Longitude: -45°55'08.652" , Latitude -18°44'25.851" e Altitude: 727,76 m); 79°27' e 86,06 m até o vértice ACRF-P-0762, (Longitude: -45°55'05.764" , Latitude -18°44'25.339" e Altitude: 727,00 m); 82°09' e 63,85 m até o vértice ACRF-P-0763, (Longitude: -45°55'03.605" , Latitude -18°44'25.056" e Altitude: 726,54 m); 74°19' e 67,28 m até o vértice ACRF-P-0764, (Longitude: -45°55'01.394" , Latitude -18°44'24.465" e Altitude: 724,98 m); 64°10' e 57,94 m até o vértice ACRF-P-0765, (Longitude: -45°54'59.614" , Latitude -18°44'23.644" e Altitude: 726,58 m); 54°18' e 46,43 m até o vértice ACRF-P-0766, (Longitude: -45°54'58.327" , Latitude -18°44'22.763" e Altitude: 726,36 m); 60°48' e 56,18 m até o vértice ACRF-P-0658, (Longitude: -45°54'56.653" , Latitude -18°44'21.872" e Altitude: 726,48 m); ponto inicial da descrição deste perímetro. INCRA: 416.100.014.990-8. NIRF: 8.832.290-4, CCIR: 17888383180. CAR: MG-3168903-0CC7.2CFD.7CC5.4FAD.9901.ECF5.C176.D5E5. EMOL: R\$40,64, RECOMPE: R\$2,44, TFJ: R\$13,55, ISS: R\$2,03, VALOR FINAL: R\$58,66. **DOU FÉ. A OFICIAL:** (ass. Leny Bomtempo de Queiroz).

R-1/11.630. PROTOCOLO: 24385. **DATA DO PROTOCOLO:** 14/01/2019. **DATA DO REGISTRO:** 28/01/2019. **PROPRIETÁRIO:** Nivaldo Eduardo da Cunha, brasileiro, divorciado, CI-M-246.936 SSP/MG, CPF: 146.014.006-00, filho de Antônio Eduardo da Cunha e Geralda Naves da Cunha, residente e domiciliado na Rua Duque de Caxias, nº967, Apto 12, Bairro Lídice em Uberlândia/MG. **TÍTULO:** Requerimento datado de 20/12/2017 com solicitação de GEORREFERENCIAMENTO, artigo 9º do Dec. 4.449/2002, alterado pelo Dec. 5.570/2005. **DENOMINAÇÃO:** Fazenda Barra dos Tiros. **MUNICÍPIO:** Tiros. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1/5261. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Não há. **EMOLUMENTOS:** R\$16,16, **RECOMPE:** R\$0,97, **TFJ:** R\$5,38, **ISS:** R\$0,81, **VALOR FINAL:** R\$23,32. **DOU FÉ. A OFICIAL:** (ass. Leny Bomtempo de Queiroz).

AV-2/11.630. PROTOCOLO: 24385. **DATA DO PROTOCOLO:** 14/01/2019 **DATA DO REGISTRO:** 28/01/2019. Que de acordo com o título acima descrito e apresentado o imóvel constante desta matrícula foi submetido ao georreferenciamento de onde surgiu uma área de 145,2500 hás, tudo analisado e aprovado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – atendendo ao que contém o parágrafo 5º do art 176 da Lei 6.015/73, Certificação **5cd166b3-9863-4c05-8d72-a3b604f91daf**, em nome de **Nivaldo Eduardo da Cunha**, o qual imóvel tinha como registro anterior a matrícula 5261, L. 2-N, a qual foi encerrada e aberta a presente matrícula. Responsável técnico: Olair Mesquita, ART 0000006500418-MG. **EMOLUMENTOS:** R\$16,16, **RECOMPE:** R\$0,97, **TFJ:** R\$5,38, **ISS:** R\$0,81, **VALOR FINAL:** R\$23,32. **DOU FÉ. A OFICIAL:** (ass.) Leny Bomtempo de Queiroz.

R-3/11.630 DATA DO PROTOCOLO: 09/02/2024 **PROTOCOLO:** 31196. **DATA DO REGISTRO:** 20/02/2024. **IMÓVEL:** O total acima matriculado constituído por uma parte de terras, situada na **Fazenda Barra dos Tiros**, com a área de **145,2500hás**, neste município de **TIROS-MG**, CEP: 38.880-000 CIB nº. 8.832.290-4. **INCRA** 416.100.014.990-8 **CCIR** 60828435247 **CAR** sob o Nº **MG-3168903-0CC7.2CFD.7CC5.4FAD.9901.ECF5.C176.D5E5**. **ADQUIRENTE:** **DEVAIR GERALDINO DA SILVA**, brasileiro, maior e capaz, produtor rural, CNH nº Registro 02015519777 (DETRAN-MG) validade de 20/04/2032, na qual consta ser portador da Identidade nº M7103557 SSP/MG, inscrito no **CPF: 002.731.136-82**, casado com **CRISTINA RODRIGUES DA SILVA E SILVA**, brasileira, maior e capaz, do lar, portadora da carteira de Identidade RG nº MG-8.707.727 2.Via PC/MG, inscrita no CPF sob o nº

Página 4 de 7

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSP24-QGMX7-MGWL3-FDUGS>

1.376.816-68, sob o regime da separação obrigatória de bens desde 02/10/2001, certidão de casamento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Uberaba/MG – 1º Ofício aos 30/01/2024, matrícula 035741 01 55 2001 3 00034 050 0000099 46, residentes e domiciliados na Rua José Olímpio Gomes, nº 97, Amoroso Costas, Uberaba/MG, CEP: 38.072-350 **TRANSMITENTE: NIVALDO EDUARDO DA CUNHA**, brasileiro, maior e capaz, empresário, CNH nº Registro 01908322450 (DETRAN-MG), validade 01/08/2025, na qual consta ser portador da carteira de Identidade RG nº. M246963 SSP/MG, inscrito no **CPF sob o nº. 146.014.006-00**; divorciado aos 02/12/1986 e não vive em união estável, apresenta certidão de casamento com averbação do divórcio expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Uberaba/MG – 1º Ofício aos 30/01/2024, matrícula 059196 01 55 1979 3 00010 103 0002305 10 e declara não viver em união estável; residente e domiciliado na Avenida Jácomo Sylvio Padovan, nº 315, Bosques de Pedra, Bragança Paulista/SP, CEP: 12916-765, neste ato representado por sua bastante procuradora **ANA CANDIDA ZANESCO DA CUNHA**, brasileira, maior e capaz, terapeuta, CNH nº registro 00492088002 (DETRAN-MG), na qual consta ser portadora da Identidade RG nº MG10940989 SSP/MG, inscrita no CPF: 013.233.916-14, divorciada e declara não viver em união estável, residente e domiciliada na Avenida Jácomo Sylvio Padovan, nº 315, Bosques de Pedra, Bragança Paulista/SP, CEP: 12916-765, nos termos da procuração lavrada no Registro Civil das Pessoas Naturais de São Paulo/SP, Distrito de São Mateus, livro 0183, página 268/270, datada de 08/09/2023 e que encontra em vigor conforme certidão emitida pela mesma serventia aos 24/01/2024 **TÍTULO:** Escritura Pública De Compra E Venda datada de **08/02/2024** pelo Cartório do 2º Ofício de Notas, livro: 83-N e folhas: 112. **DENOMINAÇÃO:** **Fazenda Barra dos Tiros.** **VALOR:** O imóvel descrito foi avaliado pela Prefeitura Municipal de Tiros/MG em 23/01/2024, para fins e efeitos fiscais, pelo valor de **R\$489.100,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil e cem reais)**. As partes atribuem ao presente negócio jurídico o valor de avaliação, valor que o vendedor, na forma acima representado, confessa que já recebeu anteriormente, em moeda corrente deste país, mediante transações bancárias, cujo numerário o comprador declara ter origem em proventos de trabalho, trabalho rural, caixa, rendimentos e outros; quantia pela qual dão plena, geral, irrevogável e integral quitação **ITBI: R\$489.100,00 ITR: R\$489.100,00 REGISTRO ANTERIOR:** R-2/11.630 **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As constantes da respectiva escritura. a) Escritura Pública de Compra e Venda (420.000,01 a 560.000,00)- EMOL: R\$2.860,99 RECOMPE: R\$ 171,65 TFI: R\$ 2.003,80 ISS: R\$ 143,05 VALOR FINAL: R\$ 5.179,49 Código: 4546-8(1 ato). b) Arquivamento (4 folhas) – EMOL: R\$ 35,16 RECOMPE: R\$ 2,12. TFI: R\$ 11,68 ISSQN: R\$ 1,76 VALOR FINAL: R\$ 50,72 Código: 8101-8 (1 ato). **Valor final ao usuário: R\$ 5.329,47 SELO DIGITAL: H116271. CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2140.0812.1584.2148** Dou fé, Tiros-MG, Terça-Feira 20 Fevereiro de 2024. A OFICIALA: Leny Bomtempo de Queiroz.

R-4/11.630. PROTOCOLO: 31.665. **DATA DO PROTOCOLO:** 04/06/2024. **DATA DO REGISTRO:** 07/06/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em alienação fiduciária o imóvel acima descrito com identificação nominal de Fazenda Barra dos Tiros, com a área de **145,2500 hás**, neste município de Tiros-MG. CIB: 8.832.290-4. INCRA: 416.100.014.990-8. MÓDULO RURAL: 26,1337. N° MÓDULOS RURAIS: 4,41. MÓDULO FISCAL: 40,0000. N° MÓDULOS FISCAIS: 3,6313. FRAÇÃO MININA DE PARCELAMENTO: 2,00. CCIR: 60828435247. **EMITENTE: JULIO ANDRE DE OLIVEIRA**, produtor agropecuário em geral, brasileiro, casado, CPF: 028.744.946-74, CNH 03756714515 DETRAN/MG, residente em Avenida Jose Bomtempo, 644, Centro, Tiros-MG. **GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL): DEVAIR GERALDINO DA SILVA**, brasileiro, casado – separação obrigatória de bens, filho de Geraldino Antonio da Silva e Alaide Xavier da Silva, CPF: 002.731.136-82, RG M-7.103.557 SSP/MG, residente em Rua Iguatama, 520, Vila São Vicente, Uberaba-MG. **CÔNJUGE/COMPANHEIRO DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: CRISTINA RODRIGUES DA SILVA E SILVA**, CPF: 721.376.816-68, RG MG-8.707.727 PC/MG, gerente administrativo, filha de Geraldo Evangelista Dasilva e Zila Rodrigues da Silva, residente em Rua Iguatama, 520, Vila São Vicente, Uberaba-MG. **TÍTULO:** Cédula de Credito Bancário – Limite Guarda-Chuva, nº 226801, emitida aos 27/05/2024, na cidade de Tiros-MG. **CREADOR:** Cooperativa de Crédito de Tiros e Matutina Ltda – SICOOB CREDITIROS, CNPJ: 42.880.617/0001-99, endereço: Praça Santa Antônio, 16, Centro, Tiros-MG, endereço eletrônico: tiros3176@sicoobcreditiros. **VALOR:** R\$ 3.000.000,00. **VENCIMENTO:** 20/05/2024. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As constantes da respectiva cédula. a) **Alienação fiduciária** – EMOL: R\$ 4.167,16. RECOMPE: R\$ 250,01. TFI: R\$ 3.409,48. ISS: R\$ 208,36. VALOR FINAL: R\$ 8.035,01. Código: 4522-9 (1 ato). b) **Arquivamento (5 folhas)**- EMOL: R\$ 43,95. RECOMPE: R\$ 2,65. TFI: R\$ 14,60. ISS: R\$ 2,20. VALOR FINAL: R\$ 63,40. Código: 8101-8 (1 ato). **Valor final ao usuário: R\$ 8.197,67. SELO DIGITAL:**

Página 5 de 7

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSP24-QGMX7-MGWL3-FDUGS>

Z12738. CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2755.8701.9310.3481. Dou fé, Tiros-MG, terça-feira, 07 de junho de 2024. **A OFICIALA:** Leny Bomtempo de Queiroz.

N-5/11.630. PROTOCOLO: 32.579. DATA DO PROTOCOLO: 29/01/2025. DATA DO REGISTRO: 20/02/2025. Nos termos da escritura de dação em pagamento de 28 de Janeiro de 2025, do 1º Ofício de Notas e Protesto de Títulos e Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca, Livro: 120-N, Fls. 148, O imóvel constante da presente matrícula foi dado em pagamento a **COOPERATIVA DE CREDITO TIROS E MATUTINA LTDA – SICOOB CREDITIROS**, inscrita sob CNPJ/MF nr. 42.880.617/0001-99, com sede à Praça Santo Antônio, nr. 716, Centro, Tiros/MG, CEP: 38.880-000, neste ato representado por **MARCIO ROBERTO JUNQUEIRA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito sob CPF nr. 448.942.526-00 e RG nr. M-2.392.079 SSP/MG, residente e domiciliado(a,s) à Avenida Mariquinha Chaves, nr. 716, Novo Horizonte, Tiros/MG, CEP: 38.880-000. **JOSÉ LUIZ FERREIRA DE ARAÚJO**, brasileiro, casado, bancário, portador da Carteira de Identidade nº. M-3.655.958 expedido por SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 719.344.486-72, nascido em 07/01/1986, filho de Wanda Ferreira Capetinga, e Jose Ferreira do Araujo, endereço eletrônico: declara não possuir, residente e domiciliado(a, s) à Rua Teotônio Dias, nº. 737, Bairro Centro, Tiros, Minas Gerais, CEP 38.880-000, por **DEVAIR GERALDINO DA SILVA**, brasileiro, gerente de fazenda, portador da CNH sob o nr. 02015519777 DETRAN/MG, inscrito no CPF/MF sob nr. 002.731.136-82, nascido em 29/10/1972, filho de Alaide Xavier da Silva e Geraldino Antônio da Silva e seu cônjuge **CRISTINA RODRIGUES DA SILVA E SILVA**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nr. MG-8.707.727 PC/MG, inscrita no CPF/MF sob nr. 721.376.816-68, nascida em 15/07/1970, filha de Zila Rodrigues da Silva e Geraldo Evangelista da Silva, casados sob o regime de separação obrigatória de bens, na data de 02/10/2001, conforme certidão de casamento extraída da matrícula nº. 0357410155 2001 3 00034 050 0000099 46, expedida pelo 1º. CRC de Uberaba, neste Estado, residentes e domiciliado(a, s) à Fazenda Terra do Leite, nº. 235, Tiros, Minas Gerais; **INTERVENIENTES ANUENTES: JULIO ANDRE DE OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº. MG-10.852.426 expedido por PC/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 028.744.946-74, nascido em 24/07/1977, filho de Maria da Luz Melo de Oliveira, e Itair Fernandes de Oliveira, endereço eletrônico: declara não possuir; e seu cônjuge **FERNANDA APARECIDA LAGARES DE OLIVEIRA**, brasileira, prefeita, portadora da Carteira de Identidade nº. MG-17.970.851 expedida por SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº. 042.107.666-66, nascida em 02/01/1978, filha de Marta Maria de Oliveira, e Cesário Lagares de Lima, endereço eletrônico: declara não possuir; casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na data de 05/05/2001, conforme certidão de casamento extraída da matrícula nº. 0352950155 2001 20000 1170 0000285 20, expedida pelo CRC desta Cidade, residentes e domiciliado(a, s) à Avenida José Bomtempo, nº. 644, Bairro Centro, Tiros, Minas Gerais, CEP 38.880-000; **ANDRE JUNIOR DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em união estável, médico veterinário, portador da Carteira de Identidade nº. MG-20.426.642 expedido por PC/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 021.645.626-66, nascido em 23/10/2001, filho de Fernanda Aparecida Lagares de Oliveira, e Júlio André de Oliveira, endereço eletrônico: dedetiros2017@gmail.com, residente e domiciliado(a, s) à Avenida Jose Bomtempo, nº. 644, Bairro Centro, Tiros, Minas Gerais, CEP 38.880-000; **CLART CONSTRUTORA E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 11.928.106/0001-76, com sede à Avenida Jose Bomtempo, nº. 973, Bairro Centro, Tiros, Minas Gerais, CEP 38.880-000, endereço eletrônico: brendaclart@hotmail.com; neste ato representada por seu sócio **BRENDA BORBA PAOLINELLI CAETANO RODRIGUES**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da Carteira de Identidade nº. MG-11.969.745 expedida por SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº. 088.293.676-05, nascida em 26/02/1990, filha de Marcia Borba Caetano Paolinelli, e Stuart Caetano Paolinelli, endereço eletrônico: declara não possuir, residente e domiciliado(a, s) à Avenida Jose Bomtempo, nº. 514, Bairro Centro, Tiros, Minas Gerais, CEP 38.880-000; para solver o total do débito em dinheiro, inclusive juros, no **valor de R\$ 3.444.945,71**, dívida essa contraída através dos seguintes contratos: **Júlio André de Oliveira – CPF 028.744.946-74. Investimento nº operação nº. 211068, no valor de R\$ 600.000,00, saldo devedor: R\$ 543.147,03; investimento nº operação 212916, no valor de R\$ 300.000,00, saldo devedor: R\$ 265.966,00; investimento nº. operação 214364, no valor de R\$ 300.000,00, saldo devedor: R\$ 214.363,84. Crédito Pessoal – Sem consignação em folha de pagamento nº operação 201804, no valor de R\$ 300.000,00, saldo devedor R\$ 111.192,55. Credito Pessoal – sem consignação em folha de pagamento nº operação 199130, no valor de R\$ 200.000,00, saldo devedor: R\$ 100.990,74. Credito Pessoal – sem consignação em pagamento nº. operação 197641, no valor de R\$ 100.000,00, saldo devedor: R\$ 7.375,21. Credito Pessoal – sem consignação em folha de pagamento nº**

Página 6 de 7

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

eração 216422, no valor de R\$ 375.000,00, saldo devedor: R\$ 299.888,88. Credito Pessoal – sem consignação em folha de pagamento nº operação 215753, no valor de R\$ 300.000,00, saldo devedor: R\$ 219.253,21. Credito Pessoal – sem consignação em folha de pagamento nº operação 196481, no valor de R\$ 100.000,00, saldo devedor: R\$ 50.943,63. Credito Pessoal – sem consignação em folha de pagamento nº operação 224087, no valor de R\$ 220.000,00, saldo devedor: R\$ 264.317,34. Cheque especial 914-8, no valor de R\$ 12.385,72 Cartão 914-8, no valor de R\$ 80500,00 Cheque especial 3673-0, no valor de R\$ 150.000,00 Cartão 3673-0, no valor de R\$ 137.000,00 Total: R\$ 2.457.324,55. Emitente: André Júnior de Oliveira CPF 021.645.626-66. Crédito Pessoal – sem consignação em folha de pagamento nº operação 222712, no valor de R\$ 597.244,21, saldo devedor: R\$ 733.569,37. Adiantamento a depositante 3181-0, no valor de R\$ 960,00 Encargos Conta 3181-0, no valor de R\$ 185,00. Cartão no valor de R\$ 44.500,00. Total: R\$ 779.214,38. Emitente: Clart Construtora e Pavimentação Ltda. Desconto de Cheque R\$ 95.887,83; Cheque Especial R\$ 100.000,00 e adiantamento ao depositante: R\$ 2.518,95. Cartão: R\$ 10.000,00. Total: R\$ 208.406,78. Total: R\$ 3.444.945,71. CCIR: 63891974243; CIB: 8.832.290-4. Foi recolhido ITBI conforme consta da escritura. **a) Documento com conteúdo financeiro** – EMOL: R\$ 5.457,08. RECOMPE: R\$ 327,40. TFI: R\$ 4.464,86. ISS: R\$ 512,47. VALOR FINAL: R\$ 10.761,81. Código: 4523-7 (1 ato). **b) Arquivamento (18 folhas)** – EMOL: R\$ 165,78. RECOMPE: R\$ 9,90. TFI: R\$ 55,08. ISS: R\$ 11,52. VALOR FINAL: R\$ 242,28. Código: 8101-8 (1 ato). **Valor final ao usuário: R\$ 18.902,26. SELO DIGITAL: IFW48617. CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7251.3652.9873.6474.** Dou fé, Tiros-MG, 20 de Fevereiro de 2025. **A OFICIAL SUBSTITUTA:** Bianca Bomtempo Soares de Queiroz.

AV-6/11.630. PROTOCOLO: 32.579. **DATA DO PROTOCOLO:** 29/01/2025. **DATA DA AVERBAÇÃO:** 20/02/2025. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos da solicitação de baixa datada de 22/01/2025, foi autorizado o cancelamento do registro acima descrito sob R-4/11.630 ficando pela presente averbação cancelado o dito registro para todos os fins de direito. **a) Cancelamento de Alienação Fiduciária** - EMOL: R\$ 199,66. RECOMPE: R\$ 11,98. TFI: R\$ 65,86. ISS: R\$ 13,88. VALOR FINAL: R\$ 291,38. Código: 4140-0 (2 atos). **b) Arquivamento (18 folhas)** - EMOL: R\$ 165,78. RECOMPE: R\$ 9,90. TFI: R\$ 55,08. ISS: R\$ 11,52. VALOR FINAL: R\$ 242,28. Código: 8101-8 (1 ato). **Valor final ao usuário: R\$ 18.902,26. SELO DIGITAL: IFW48617. CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7251.3652.9873.6474.** Dou fé, Tiros-MG, 20 de Fevereiro de 2025. **A OFICIAL SUBSTITUTA:** Bianca Bomtempo Soares de Queiroz.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Tiros, 24 de junho de 2026.

LENY BOMTEMPO DE QUEIROZ - OFICIAL

Certifico e dou fé que a presente CERTIDÃO foi emitida e assinada eletronicamente nos termos da Lei nº 6.015/73 (art. 19, §1º, 5º e 7º), da Medida Provisória 2.200/01, da Lei nº 11.977/09 e Lei 14.063/20.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Tiros - MG

SELO DE CONSULTA: KDJ77779
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8001719630443009

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: LENY BOMTEMPO DE QUEIROZ - Oficial

Emol.: R\$ 28,23 - TFI: R\$ 10,72 -
Valor final: R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSP24-QGMX7-MGWL3-FDUGS>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

DESCRIÇÃO DA GLEBA RURAL

DIMENSÕES

De acordo com o item anterior, a área de terra que compõe o imóvel é de **145,2500 hás (cento e quarenta e cinco hectares e vinte e cinco ares)**, conforme divisas e confrontações que abaixo se transcreve: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.927.758,13m e E 403.466,46m; ; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimutes e distâncias: 112°43'26" e 57,78 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.927.735,81m e E 403.519,76m; 144°12'01" e 16,24 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.927.722,64m e E 403.529,25m; 220°15'50" e 34,63 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.927.696,21m e E 403.506,87m; 213°15'23" e 41,38 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.927.661,61m e E 403.484,18m; 205°18'48" e 66,47 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.927.601,52m e E 403.455,76m; 223°38'34" e 86,22 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.927.539,12m e E 403.396,25m; 213°02'29" e 75,83 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.927.475,56m e E 403.354,90m; 186°05'44" e 57,10 m até o vértice 9, de coordenadas N 7.927.418,78m e E 403.348,84m; 162°22'57" e 63,24 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.927.358,51m e E 403.367,98m; 145°02'42" e 44,28 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.927.322,22m e E 403.393,35m; 138°27'55" e 10,75 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.927.314,17m e E 403.400,48m; 120°14'15" e 90,64 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.927.268,53m e E 403.478,79m; 110°19'25" e 73,15 m até o vértice 14, de coordenadas N 7.927.243,12m e E 403.547,38m; 95°02'44" e 37,65 m até o vértice 15, de coordenadas N 7.927.239,81m e E 403.584,88m; 94°36'50" e 76,89 m até o vértice 16, de coordenadas N 7.927.233,62m e E 403.661,52m; 89°32'17" e 52,21 m até o vértice 17, de coordenadas N 7.927.234,04m e E 403.713,73m; 87°50'03" e 61,15 m até o vértice 18, de coordenadas N 7.927.236,35m e E 403.774,84m; 73°31'20" e 51,50 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.927.250,96m e E 403.824,22m; 177°35'43" e 50,08 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.927.200,93m e E 403.826,32m; 196°10'33" e 94,20 m até o vértice 21, de coordenadas N 7.927.110,45m e E 403.800,08m; 167°18'13" e 56,30 m até o vértice 22, de coordenadas N 7.927.055,53m e E 403.812,46m; 193°24'03" e 97,10 m até o vértice 23, de coordenadas N 7.926.961,08m e E 403.789,95m; 187°42'43" e 150,14 m até o vértice 24, de coordenadas N 7.926.812,29m e E 403.769,81m; 188°22'47" e 42,13 m até o vértice 25, de coordenadas N 7.926.770,61m e E 403.763,67m; 164°27'34" e 43,87 m até o vértice 26, de coordenadas N 7.926.728,34m e E 403.775,42m; 191°32'37" e 42,68 m até o vértice 27, de coordenadas N 7.926.686,52m e E 403.766,88m;

218°59'49" e 63,03 m até o vértice 28, de coordenadas N 7.926.637,54m e E 403.727,21m; 203°47'22" e 45,35 m até o vértice 29, de coordenadas N 7.926.596,04m e E 403.708,92m; 204°31'41" e 47,92 m até o vértice 30, de coordenadas N 7.926.552,44m e E 403.689,03m; 178°49'47" e 40,15 m até o vértice 31, de coordenadas N 7.926.512,30m e E 403.689,85m; 190°34'48" e 61,00 m até o vértice 32, de coordenadas N 7.926.452,33m e E 403.678,65m; 184°49'08" e 53,24 m até o vértice 33, de coordenadas N 7.926.399,29m e E 403.674,17m; 192°15'09" e 64,84 m até o vértice 34, de coordenadas N 7.926.335,93m e E 403.660,41m; 192°14'52" e 87,92 m até o vértice 35, de coordenadas N 7.926.250,01m e E 403.641,76m; 189°06'07" e 102,60 m até o vértice 36, de coordenadas N 7.926.148,70m e E 403.625,53m; 217°31'17" e 54,59 m até o vértice 37, de coordenadas N 7.926.105,41m e E 403.592,28m; 219°09'34" e 63,77 m até o vértice 38, de coordenadas N 7.926.055,96m e E 403.552,01m; 221°58'30" e 198,43 m até o vértice 39, de coordenadas N 7.925.908,44m e E 403.419,30m; 277°30'09" e 3,16 m até o vértice 40, de coordenadas N 7.925.908,85m e E 403.416,17m; 222°41'52" e 17,69 m até o vértice 41, de coordenadas N 7.925.895,85m e E 403.404,17m; 233°55'20" e 41,69 m até o vértice 42, de coordenadas N 7.925.871,30m e E 403.370,48m; 319°37'40" e 15,14 m até o vértice 43, de coordenadas N 7.925.882,84m e E 403.360,67m; 331°50'02" e 89,57 m até o vértice 44, de coordenadas N 7.925.961,80m e E 403.318,38m; 344°44'15" e 46,49 m até o vértice 45, de coordenadas N 7.926.006,65m e E 403.306,15m; 300°16'43" e 43,87 m até o vértice 46, de coordenadas N 7.926.028,77m e E 403.268,26m; 337°44'50" e 43,38 m até o vértice 47, de coordenadas N 7.926.068,92m e E 403.251,83m; 327°46'23" e 68,82 m até o vértice 48, de coordenadas N 7.926.127,14m e E 403.215,13m; 308°18'16" e 65,23 m até o vértice 49, de coordenadas N 7.926.167,57m e E 403.163,94m; 257°38'39" e 22,07 m até o vértice 50, de coordenadas N 7.926.162,85m e E 403.142,39m; 225°55'37" e 73,04 m até o vértice 51, de coordenadas N 7.926.112,04m e E 403.089,91m; 261°15'44" e 40,20 m até o vértice 52, de coordenadas N 7.926.105,94m e E 403.050,18m; 290°35'18" e 80,45 m até o vértice 53, de coordenadas N 7.926.134,23m e E 402.974,86m; 346°22'42" e 57,43 m até o vértice 54, de coordenadas N 7.926.190,04m e E 402.961,34m; 282°49'10" e 39,69 m até o vértice 55, de coordenadas N 7.926.198,84m e E 402.922,64m; 16°29'41" e 39,33 m até o vértice 56, de coordenadas N 7.926.236,56m e E 402.933,81m; 325°17'50" e 19,22 m até o vértice 57, de coordenadas N 7.926.252,36m e E 402.922,86m; 347°04'13" e 61,58 m até o vértice 58, de coordenadas N 7.926.312,38m e E 402.909,08m; 290°51'37" e 65,75 m até o vértice 59, de coordenadas N 7.926.335,80m e E 402.847,64m; 358°09'31" e 54,30 m até o vértice 60, de coordenadas N 7.926.390,07m e E 402.845,90m; 351°22'57" e 47,34 m até o vértice 61, de coordenadas N 7.926.436,88m e E 402.838,80m; 20°15'11" e 16,02 m até o vértice 62, de coordenadas N 7.926.451,91m e E 402.844,35m; 318°18'45" e 10,94 m até o vértice 63, de coordenadas N 7.926.460,08m e E 402.837,07m;

300°52'07" e 148,97 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.926.536,51m e E 402.709,21m; 10°40'48" e 18,91 m até o vértice 65, de coordenadas N 7.926.555,10m e E 402.712,71m; 62°23'30" e 32,69 m até o vértice 66, de coordenadas N 7.926.570,25m e E 402.741,68m; 28°31'26" e 4,07 m até o vértice 67, de coordenadas N 7.926.573,82m e E 402.743,63m; 8°04'31" e 110,82 m até o vértice 68, de coordenadas N 7.926.683,55m e E 402.759,19m; 326°09'13" e 41,75 m até o vértice 69, de coordenadas N 7.926.718,22m e E 402.735,94m; 281°53'45" e 34,78 m até o vértice 70, de coordenadas N 7.926.725,39m e E 402.701,90m; 330°24'21" e 40,39 m até o vértice 71, de coordenadas N 7.926.760,52m e E 402.681,95m; 303°28'35" e 40,09 m até o vértice 72, de coordenadas N 7.926.782,63m e E 402.648,52m; 60°58'20" e 43,55 m até o vértice 73, de coordenadas N 7.926.803,76m e E 402.686,59m; 281°28'45" e 51,51 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.926.814,01m e E 402.636,11m; 310°06'21" e 57,34 m até o vértice 75, de coordenadas N 7.926.850,95m e E 402.592,26m; 268°15'56" e 47,78 m até o vértice 76, de coordenadas N 7.926.849,50m e E 402.544,50m; 323°42'17" e 19,68 m até o vértice 77, de coordenadas N 7.926.865,36m e E 402.532,85m; 49°03'21" e 37,09 m até o vértice 78, de coordenadas N 7.926.889,67m e E 402.560,87m; 351°09'24" e 43,36 m até o vértice 79, de coordenadas N 7.926.932,51m e E 402.554,20m; 329°24'44" e 43,89 m até o vértice 80, de coordenadas N 7.926.970,30m e E 402.531,87m; 91°25'09" e 50,27 m até o vértice 81, de coordenadas N 7.926.969,05m e E 402.582,13m; 61°32'37" e 23,25 m até o vértice 82, de coordenadas N 7.926.980,13m e E 402.602,57m; 59°35'30" e 46,75 m até o vértice 83, de coordenadas N 7.927.003,80m e E 402.642,89m; 18°39'11" e 28,41 m até o vértice 84, de coordenadas N 7.927.030,71m e E 402.651,97m; 332°18'05" e 58,86 m até o vértice 85, de coordenadas N 7.927.082,82m e E 402.624,62m; 60°03'52" e 38,85 m até o vértice 86, de coordenadas N 7.927.102,21m e E 402.658,28m; 9°14'32" e 20,85 m até o vértice 87, de coordenadas N 7.927.122,79m e E 402.661,63m; 302°46'40" e 100,82 m até o vértice 88, de coordenadas N 7.927.177,37m e E 402.576,86m; 359°57'24" e 13,19 m até o vértice 89, de coordenadas N 7.927.190,56m e E 402.576,85m; 81°24'11" e 34,92 m até o vértice 90, de coordenadas N 7.927.195,78m e E 402.611,38m; 330°37'22" e 92,36 m até o vértice 91, de coordenadas N 7.927.276,27m e E 402.566,07m; 313°02'56" e 103,49 m até o vértice 92, de coordenadas N 7.927.346,91m e E 402.490,44m; 88°55'03" e 71,66 m até o vértice 93, de coordenadas N 7.927.348,26m e E 402.562,09m; 53°16'41" e 25,73 m até o vértice 94, de coordenadas N 7.927.363,65m e E 402.582,72m; 2°33'47" e 39,92 m até o vértice 95, de coordenadas N 7.927.403,53m e E 402.584,50m; 62°28'56" e 24,93 m até o vértice 96, de coordenadas N 7.927.415,05m e E 402.606,61m; 359°51'43" e 10,79 m até o vértice 97, de coordenadas N 7.927.425,83m e E 402.606,59m; 27°18'14" e 25,60 m até o vértice 98, de coordenadas N 7.927.448,58m e E 402.618,33m; 71°05'36" e 29,57 m até o vértice 99, de coordenadas N 7.927.458,16m e E 402.646,30m; 79°27'38"

e 201,38 m até o vértice 100, de coordenadas N 7.927.495,00m e E 402.844,28m; 43°46'19" e 16,00 m até o vértice 101, de coordenadas N 7.927.506,55m e E 402.855,35m; 61°54'52" e 47,67 m até o vértice 102, de coordenadas N 7.927.528,99m e E 402.897,41m; 45°02'13" e 27,50 m até o vértice 103, de coordenadas N 7.927.548,43m e E 402.916,87m; 71°10'24" e 16,93 m até o vértice 104, de coordenadas N 7.927.553,89m e E 402.932,89m; 60°13'53" e 60,41 m até o vértice 105, de coordenadas N 7.927.583,88m e E 402.985,33m; 66°06'31" e 77,17 m até o vértice 106, de coordenadas N 7.927.615,14m e E 403.055,89m; 72°29'19" e 62,73 m até o vértice 107, de coordenadas N 7.927.634,01m e E 403.115,71m; 79°09'47" e 86,03 m até o vértice 108, de coordenadas N 7.927.650,19m e E 403.200,20m; 81°52'13" e 63,82 m até o vértice 109, de coordenadas N 7.927.659,21m e E 403.263,38m; 74°02'02" e 67,25 m até o vértice 110, de coordenadas N 7.927.677,71m e E 403.328,03m; 63°52'21" e 57,91 m até o vértice 111, de coordenadas N 7.927.703,22m e E 403.380,03m; 54°00'28" e 46,41 m até o vértice 112, de coordenadas N 7.927.730,49m e E 403.417,58m; 60°30'53" e 56,15 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasília, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.".

CARACTERÍSTICAS DO ACESSO

Em vistoria, e de acordo com os aspectos apontados do laudo, classificamos o acesso ao imóvel, tendo como ponto de início a cidade de Tiros-MG, na característica de acordo com a tabela abaixo reproduzida para determinar os tipos de acesso e respectiva escala de valores:

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	CONSERVAÇÃO	ESCALA DE VALOR
Ótima	Asfaltada	Permanente	10,00 %
Boa	Nao Asfaltada	Permanente	90,00 %
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Sem Condições	0%
Má	Fechos nas servidões	Problemas sérios na estação chuvosa	0%
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes	Problemas sérios mesmo na seca	0%

CLASSES DE TERRAS E APROVEITAMENTO DO IMÓVEL

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as terras classificam- se em 08 classes, a seguir discriminadas:

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre. Área de Preservação Permanente (Reserva Legal).

Conforme a tabela acima e vistoria ao local, foi constatado que a área avaliada possui terras com as seguintes classificações: Classe II.

FATOR DE APROVEITAMENTO

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras, de acordo com a tabela abaixo:

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	ÁREA EM HECTARES
Classe	II	100,00%	145,2500
ÁREA TOTAL			145,2500 ha

BENFEITORIAS

O imóvel rural possui benfeitorias consistentes em cercas de arame liso em aproximadamente 400 metros lineares, avaliadas pelo custo depreciado.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no local em 28/06/2026.





































AVALIAÇÃO

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o Método Comparativo, por ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário e pelo valor do hectare de terreno nu, procedemos à pesquisa na região onde se localiza o imóvel, na região Tiros-MG. Com relação á ofertas comparativas coletadas.

FATOR APROVEITAMENTO

Proporção de áreas de classes de terras, indicando o potencial produtivo do imóvel. Para o imóvel avaliado foi observado o que segue:

IMÓVEL AVALIANDO

	ESTIMADO DE CADA CLASSE	ÁREA (ha)	VALOR POR HECTARE	VALOR POR CLASSE
RESERVA LEGAL	20,75%	30,1400	R\$ 5.000,00	R\$ 150.700,00
ÁRE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	19,30%	28,0400	R\$ 5.000,00	R\$ 140.200,00



PASTAGEM NATURAL	17,26%	25,0700	R\$ 10.000,00	R\$ 250.700,00
PASTAGEM FORMADA	42,69%	62,0000	R\$ 35.000,00	R\$ 2.170.000,00
ÁREA TOTAL		145,2500	Valor Terra Nua	R\$ 2.711.600,00
			Valor médio por hectare	R\$ 18.668,50

Valor do Imóvel Avaliando:

O valor de mercado do imóvel rural denominado “**FAZENDA BARRA DOS TIROS**”, situada no município de Tiros, Estado de Minas Gerais, com área de 145,2500 hás (cento e quarenta e cinco hectares e vinte e cinco ares), a qual foi usada como base na elaboração do presente laudo, é de:

Gleba Nua = R\$ 2.711.600,00
Benfeitorias = R\$ 30.000,00
Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 2.741.600,00

A pesquisa de terreno levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em áreas rurais na região de Tiros, Minas Gerais. Foram coletadas informações comparativas por hectare de terreno como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário da região compatível com a fazenda em análise.

ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 39 páginas digitadas com fotografias e anexos que compõem a memória fotográfica do imóvel, indo o presente Laudo devidamente assinado pelo responsável técnico deste trabalho.



Tiros - MG, segunda-feira, 29 de junho de 2026.

Hiroshy Imóveis Ltda
CRECI MGJ 9934

Ígor Amaral Pessoa
Engenheiro Civil e Ambiental CREA-MG 201084/D
(Especialista em Engenharia Florestal e georreferenciamento de Imóveis rurais)