

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel rural denominado Sítio “CACHOEIRINHA”, localizado no município de Caldas, Estado de Minas Gerais.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de atualização patrimonial.

Interessado: BANCO SICOOB AGROCREDI

DATA BASE – SETEMBRO/2026



Vista aérea do Sítio “Cachoeirinha” – CALDAS-MG

ÍTEM	VALOR (R\$)
VALOR AVALIAÇÃO SÍTIO "CACHOEIRINHA"	R\$ 311.138,19
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 233.353,64
VALOR ARREDONDADO	R\$ 233.354,00

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

BANCO SICOOB AGROCREDI

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Determinar o justo valor de mercado do imóvel avaliando.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Imóvel registrado no Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Caldas, Estado de Minas Gerais, que perfaz uma área de 05.93.73 há, ou ainda 2,4535 alqueires.

Longitude	46°34.29.83" W
Latitude	21°91.37.55" S



Imagem aérea Drone Mavic Pro 3

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

4 - DAS ÁREAS ÚTEIS E DAS ÁREAS AFETADAS POR VEGETAÇÃO

O imóvel rural denominado Sítio “Cachoeirinha ”, possui área registrada de 05.93.73 ha, ou ainda, 2,4535 alqueires, devidamente registrada na Serventia Imobiliária da Comarca de Caldas, Estado de Minas Gerais, números 18.363..

5 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está inserido na zona rural do município de Caldas /SP, caracterizada pela presença de fazendas, sítios e chácaras. O avaliando não apresenta aflorações rochosas ou áreas alagadiças. É composto por plano com ligeiro declive para os fundos, com plantio de grãos , app e reserva legal.

O acesso é feito partir da cidade de Caldas-MG, , feito inicialmente pela Rodovia que liga o município de Caldas a São Pedro de Caldas, percorrendo uma distancia de aproximadamente 9,1 (nove vírgula um) km, sendo 3.0 km de asfalto e 6.1 km estrada de terra batida, cuja estrada de terra com 6,00 (seis) metros de largura, cascalhada, em bom estado de trafegabilidade, tornando o acesso considerado como regular.

A vistoria foi realizada na data de hoje, dia 15 de setembro de 2026 , na presença do Sr **JOSÉ TARCÍSIO LEAL** , que atende pelo telefone 35 999316949, que gentilmente apresentou os limites da propriedade.



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Roteiro de acesso ao sítio (google maps)

6- SERVIÇOS DE INFRA ESTRUTURA

É servido de infraestrutura rural, tais como: água natural, estrada de chão batido de boa qualidade (cascalhada), energia elétrica rural, telefone, Ribeirão transporte escolar, transporte escolar. Está inserido 100% na zona rural.

7- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A economia brasileira entra em 2026 em ritmo de desaceleração, após alguns anos de crescimento moderado, com projeções de alta do PIB em torno de 2,26% em 2025 e 1,8% em 2026, o que ainda configura ambiente positivo, porém menos dinâmico, sustentado principalmente pelos serviços e pela resiliência do consumo das famílias, mesmo sob juros elevados. Esse contexto tende a manter o mercado imobiliário em expansão, mas com demanda mais seletiva e focada em segmentos com melhor acesso a crédito e renda mais estável.

Mesmo com juros altos, o crédito imobiliário cresce em 2025, destacando expansão dos recursos do FGTS e retração dos financiamentos via poupança, o que indica maior peso de produtos voltados às faixas de renda mais dependentes de subsídios. Para 2026, projeta-se aceleração relevante, com aumento próximo de 16% no volume financiado, apoiado em maior uso de instrumentos como LCI e na necessidade de complementar os recursos da poupança.

O mercado imobiliário em 2026, portanto, se insere em um cenário de crescimento econômico moderado, inflação em queda porém ainda acima da meta, juros em patamar contracionista e câmbio depreciado, combinando estímulos (mercado de trabalho robusto, expansão do crédito habitacional, programas via FGTS) e restrições (custo elevado de capital, pressão de custos de construção e maior seletividade bancária). Esse conjunto de fatores mantém a demanda por imóveis, mas com maior foco em empreendimentos

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

bem localizados, com boa relação custo- benefício e enquadrados em linhas de crédito mais acessíveis, aspecto que deve ser considerado na análise de liquidez, absorção e precificação dos imóveis avaliados em 2026.

8- METODOLOGIA EMPREGADA

Para a apuração do valor unitário da terra nua é empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores.

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1- Grau de fundamentação

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653.

. **Fundamentação:** será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação;

. **Precisão:** será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1 da NBR 14653-3:2019, reproduzida abaixo, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Enquadramento segundo seu grau de fundamentação quando utilizado o MCDDM. = II

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central tem o grau de precisão II.

9.2- Comparativo Direto de Dados de Mercado – metro quadrado

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

9.3 – HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

9.4 - COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizados próximos ao imóvel avaliando, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

9.5- PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS:

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

Dos 04 (quatro) elementos da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha .

10- RESULTADO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente PTAM, data base de SETEMBRO de 2026, temos o seguinte valor de mercado:

Avaliação de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

do IA:

SITIO CACHOEIRINHA

Cidade/UF:

Caldas/MG

o (m²):

59373

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço			Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	10% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Market place Facebook			133100	Anúncio	R\$ 900.000,00	R\$ (90.000,00)	R\$ 6,09
R2	Market place Facebook			93170	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ (30.000,00)	R\$ 2,90
R3	Rivaldo Pedrosa			96800	Anúncio	R\$ 800.000,00	R\$ (80.000,00)	R\$ 7,44
R4	BG & C Moveis			108900	Anúncio	R\$ 550.000,00	R\$ 55.000,00	R\$ 4,54
R5								
R6								
R7								
R8								
R9								
R10							R\$ -	
							Total:	R\$ 20,96
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):								R\$ 5,24

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:

R\$ 311.138,19

ROGÉRIO DE ARAÚJO

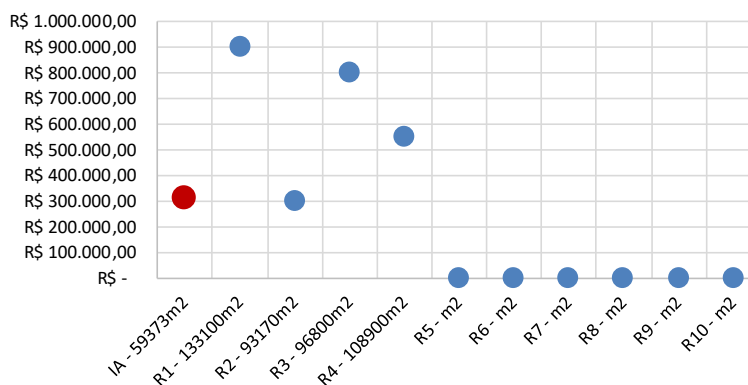
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 59373m²	R\$ 311.138,19
R1 - 133100m²	R\$ 900.000,00
R2 - 93170m²	R\$ 300.000,00
R3 - 96800m²	R\$ 800.000,00
R4 - 108900m²	R\$ 550.000,00
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

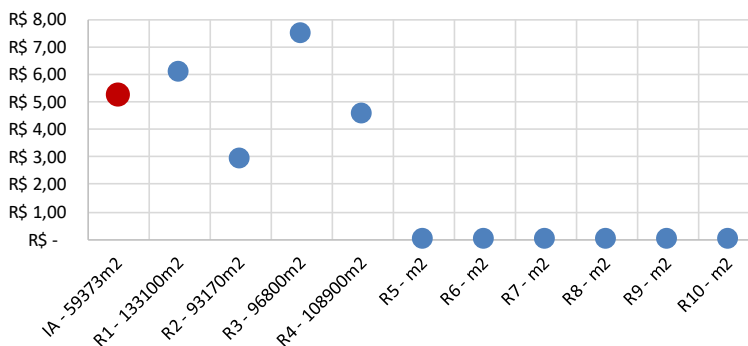
OS GRÁFICOS

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Imóveis	Valor do m2
IA - 59373m²	R\$ 5,24
R1 - 133100m²	R\$ 6,09
R2 - 93170m²	R\$ 2,90
R3 - 96800m²	R\$ 7,44
R4 - 108900m²	R\$ 4,54
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



10.1 Cálculo do valor do imóvel do Sítio "Cachoeirinha"

O Perito tem a liberdade de atribuir o valor dentro do respectivo intervalo de confiança acima demonstrado.

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, observando o aproveitamento eficiente da propriedade, foi possível concluir que o **JUSTO VALOR DE MERCADO** do imóvel é de:

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

ÍTEM	VALOR (R\$)
VALOR AVALIAÇÃO SÍTIO "CACHOEIRINHA"	R\$ 311.138,19
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 233.353,64
VALOR ARREDONDADO	R\$ 233.354,00

11- ANEXOS

- a) Acervo fotográfico do imóvel avaliando
- b) Relatório das amostras (comparativo)
- c) Matrícula do imóvel

12- TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada tendo mais a tratar, dá por encerrado o presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM , colocando-me à disposição da Vossa Senhoria e das partes para outras informações.

O presente laudo consta de 10 (dez) laudas .

Tapiratiba- SP, 15 de setembro de 2026

ROGERIO DE
ARAUJO:0247145688
0

Assinado de forma digital por
ROGERIO DE
ARAUJO:02471456880
Dados: 2026.09.15 13:58:18 -03'00'

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

ANEXO I – ACERVO FOTOGRÁFICO DA PROPRIEDADE



Figura 1- imagem aérea do Sítio “Cachoeirinha”



Figura 2- vista aérea – plantio e nos fundos Reserva legal e app

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



Figura 3-

estrada de acesso ao Sítio “Cachoeirinha”



Figura 4- vista do acesso Rodovia à Estrada Municipal que liga ao Sítio “Cachoeirinha”

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

ANEXO II – AMOSTRAS

AM OS TR A	ENDEREÇO
1	https://www.facebook.com/marketplace/item/1041150865390926/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1fee2f39-67f1-41d9-b312-4c97bf68b1a6
2	https://www.facebook.com/marketplace/item/890476077468003?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1fee2f39-67f1-41d9-b312-4c97bf68b1a6
3	https://www.facebook.com/marketplace/item/1701418994487490/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A016eac4f-808c-4b40-828a-ae8724a214e8
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-caldas-quinta-de-caldas-108900m2-RS550000/id-18393997/

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

ANEXO III – MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS CALDAS/MG

Oficial: Joamar Gomes Vieira Nunes

Rua Dr. Vilal Brasil, 33- Centro- CEP: 37.780-000

Tel.: (35) 99955-0089 - WhatsApp: (35) 99955-0089 E-mail: rldigitalcaldasmg@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM - 038885.2.0018363-43

CNM: 038885.2.0018363-43

CNM 038885.2.0018363-43

LIVRO 2- "DN" - REGISTRO DE IMÓVEIS-REGISTRO GERAL ANO: 2023

MATRÍCULA: 18363(dezoto mil, trezentos e sessenta e três).
Protocolo: 58373. Caldas/MG, 12 de JUNHO de 2023(Pren. Em 06/06/2023).
Imóvel: Uma gleba de terras mistas, situada no lugar denominado "CACHOEIRINHA", município de CALDAS-MINAS GERAIS, desmembrada da maior porção, dividida e demarcada, com área desmembrada remanescente de 65h.93f.73a.(cinco hectares, noventa e três ares e setenta e três centiares), sem benfeitorias, tudo dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no mourão da cerca da porteira da propriedade, onde está o ponto 001(E 361149,801; N 7576264,133), segue por cerca de arame em divisa com Indústria de Laticínios Parreiras de Caldas, passando pelo ponto 040 até o canto da cerca à margem do córrego, onde está o ponto 034(E 361021,002; N 7576139,617), voltando à esquerda seguindo por cerca de arame em divisa com Sidney Augusto de Melo, passando pelos pontos 039, 041, até o canto da cerca, onde está o ponto 042(E 361145,453; N 7576196,047), voltando à esquerda, seguindo por cerca de arame ainda na mesma confrontação até o canto da cerca, onde está o ponto 043(E 361155,215; N 7576242,907), voltando à direita, cruzando a estrada, seguindo até o canto da cerca, onde está o ponto 044(E 361159,680; N 7576245,851), voltando à direita, seguindo por cerca de arame em divisa com o mesmo Sidney Augusto de Melo até o canto da cerca, onde está o ponto 031(E 361283,220; N 7576105,059), voltando à esquerda, seguindo por cerca de arame até o canto, onde está o ponto 030(E 361353,835; N 7576082,763), voltando à esquerda, seguindo por cerca de arame em divisa com Carlos Alberto Bitencourt Generoso, até o canto da cerca, à margem de um córrego, voltando à esquerda, seguindo por córrego em divisa com João Batista da Fonseca, até o canto da cerca, onde está o ponto 004(E 361282,537; N 7576396,301), voltando à esquerda, seguindo por cerca de arame em divisa com Indústria de Laticínios Parreiras de Caldas, passando pelos pontos 003, 005, 002 até o mourão da porteira, onde se deu início e fim do levantamento que concluiu-se com a área total de 5h. 93a. 73cs. ou 2,453 alqueires". Imóvel cadastrado no INCRA: 950.181.162.817-6(at: 26,4464h, em nome de João Neves Martins Leal, CPF: 126.202.336-07; denominação: Sítio Cachoeirinha; localização: Estrada Caldas no bairro Lagoa Seca; mod. Rural: 13,3636; n° mod. rural: 1,53; mod. Fiscal: 26.0000; n° mod. Fiscal: 0,7864; imp: 2,0; com CCIR nº 53320961227 exercício 2022 quitado, na Receita Federal com o NIFP: 8.903.403-1(at: 20,4h, em nome de João Neves Martins Leal, CPF: 126.202.336-07), com CND emitida pela Secretaria da Rec. Federal em 27/12/2022, válida até 23/06/2023, no CAR: MG-3110301-2B7FE6DA16BA4C518286EBB3246D68E9, cadastrado em 11/06/2015.
PROPRIETÁRIO: JOÃO NEVES MARTINS LEAL, brasileiro, balconista, maior, solteiro, CPF nº 126.202.336-07 e RG: nº MG-12.122.133 expedido por SSP/MG, nascido em 09/09/1993, conforme certidão de nascimento matrícula nº 0419960155 1993 1 00038 029 0027730 33 de 19/12/2022, do RCPN de Dotechos, residente e domiciliado na Rua Sebastião Martins de Carvalho, nº 271, Bairro centro, Caldas, Minas Gerais, CEP 37.780-000. Título aquisitivo: R. (compra) e Av. (reificação do área), matrícula 15040, fls.74, liv.2-CK, posteriormente matriculada sob nº 16999, fls.132, livro 2-CZ, d/registro. CONDIÇÕES: Ficam mantidas as servidões existentes. NOTA: Matrícula aberta face os desmembramentos ocorridos nas averbações 4 e 6/matricula 16999. O escrevente autorizado(Rodrigo F. Pellissier):
4401-41(mpl. R\$60,34; TFF: R\$18,99 = R\$79,34) A-2382025
Selo digital: G6Y0G17; cdd: Segurança: 3617.5849.5223.1847(13 em)

AV.1-18.363. CASAMENTO. Nos termos do requerimento datado de 06/06/2025, assinador por João Neves Leal, CPF nº 126.202.336-07, acompanhado da certidão de casamento com averbação matrícula nº 0565/20155 2024 3 00004 122 0001004 97, expedida em 02/04/2024, pelo RCPN de Caldas/MG, r. fotocópia de Registro Geral- CPF, na forma dos artigos 796 e 866 do Provimento 93/2020 TJMG, fica para os fins de direito averbado o Casamento do proprietário: JOÃO NEVES MARTINS LEAL, com MARCELA DE SOUZA REIS, casados em 03/02/2004, sob o regime de comunhão parcial de bens, passando ela a usar o nome de: MARCELA DE SOUZA REIS LEAL. Emol. R\$24,52, TFF R\$8,28, Recomeço R\$1,85, ISS R\$1,23, FICISREI R\$ 0,00, FUNDOS R\$ 0,00 = R\$35,88. Altos Praticados: 01. Código do ato: 1 x 4160. Selo Eletrônico: IWC44113. Cód. Segurança: 2765276283560987. Protocolo: 60.396. Caldas-MG 08 de junho de 2025. Oficial Substituto: Aline Maria Ferreira Rocha.

AV.2-18.363. QUALIFICAÇÃO DA(S) PARTE(S). Nos termos do requerimento, constante na Av.1/18.363, na forma do artigo 796 e 866 do Provimento 93/2020 TJMG, fica para os fins de direito averbado que a proprietária: MARCELA DE SOUZA REIS LEAL, é inscrita no



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

Tudo no Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Registro Geral-CPF nº 078.373.396-81. Emol. R\$24,52, TFJ R\$8,28. Recomepe R\$1,85. ISS R\$1,23. FIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$35,88. Atos Praticados: 01. Código do ato: 1 x 4160. Selo Eletrônico: IWC44114. Cód. Segurança: 9486385094299196. Protocolo 60.396. Caldas-MG 09 de junho de 2025. Oficial Substituta: Aline Maria Ferreira Rocha 

R.3-18.363. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO CCB- Empréstimo, Nº da Cédula nº 3869168, emitida em Caldas/MG, aos 05 de junho de 2025, no valor de R\$ 191.043,67 (cento e noventa e um mil, quarenta e três reais, sessenti e sete centavos), com vencimento em 11 de junho de 2029 (11/06/2029), figurando como **EMITENTE(S)/DEVEDOR(S)/ GARANTIDOR FIDUCIANTE: JOÃO NEVES MARTINS LEAL**, brasileiro, produtor agropecuário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, inscrito no CPF nº 126.202.336-07 e RG nº MG-12.522.133 expedido por SSP/MG com 31 anos de idade, filho de José Tarciso Leal e Ana Rita Martins Leal, residente e domiciliado na Rua Sebastião Martins de Carvalho, nº 271, centro, cs., Caldas/MG, CEP 37.780-000, endereço eletrônico: joaonevesm@gmail.com. Cônjuge companheiro(a) do garantidor fiduciante/interveniente anuente: MARCELA DE SOUZA REIS LEAL, inscrita no Registro Geral- CPF nº 078.373.396-81; o imóvel objeto matriculado, avaliado no valor de R\$320.614,20, de propriedade do emitente/garantidor fiduciante acima; bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, foi dado em garantia de pagamento da dívida decorrente desta cédula, modalidade **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, à CREDORA:** Cooperativa de Crédito Agrocredi Ltda, Sicoob Agrocredi, inscrita no CNPJ/MF nº 42.873.828/0001-02, endereço: Rua Capitão Joaquim Norberto, nº 105, centro Guaxupé-MG, CEP 37.830-006, endereço eletrônico: pa.caldas@sicoobagrocredi.com.br COM AS DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA CÉDULA DO PLENIL CONHECIMENTO DAS PARTES. Ficando uma via devidamente assinada e arquivada nesta serventia. Emol. R\$1.285,38, TFJ R\$642,26. Recomepe R\$96,75. ISS R\$64,27 FIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$2.088,66. Atos Praticados: 01. Código do ato: 1 : 4542. Selo Eletrônico: IWC44117. Cód. Segurança: 8694189859047049. Protocolo: 60.397 Caldas-MG 09 de junho de 2025. Oficial Substituta: Aline Maria Ferreira Rocha 

AV.4-18.363. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do requerimento, emitido por Félix & Félix Advogados, inscrito no CPNJ sob o nº 42.254.924/0001-64, em 28 de julho de 2026, e certidão de não purgação de mora expedida por esta serventia em 02 de junho de 2026, dentre outros documentos arquivados, de acordo com o artigo 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, procedo esta averbação para constar a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE do imóvel matriculado objeto desta matrícula**, de propriedade de JOÃO NEVES MARTINS LEAL, balconista, portador da carteira de identidade nº MG-12.522.133 SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 126.202.336-07, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, em 03/02/2004, com MARCELA DE SOUZA LEAL REIS, portadora da carteira de identidade nacional- CPF sob o nº 078373.396-81, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Sebastião Martins de Carvalho, nº 271, Bairro centro, em Caldas/MG, CEP 37.780-000, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO AGROCREDI LTDA.**, denominada por SICOOB AGROCREDI, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 42.873.828/0001-02, com endereço na Rua Capitão Joaquim Norberto, nº 105, Bairro centro, Guaxupé/MG, CEP 37.800-000, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária, em garantia nº 3869168, devidamente registrado sob o nº 3/18.363. Valor da consolidação: R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Apresentada guia de ITBI nº 218/2026, devidamente quitada. Emol. R\$2.691,10, TFJ R\$1.344,66. Recomepe R\$202,56. ISS R\$134,56. FIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$4.372,88. Atos Praticados: 01. Código do ato: 1 x 4242. Selo Eletrônico: KHS56224. Cód. Segurança: 4674282396272282. Protocolo: 62.315, de 21 de agosto de 2026. Dou fei, Caldas-MG, 26 de agosto de 2026. A Oficial Substituta, Aline Maria Ferreira Rocha 

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS CALDAS/MG

Oficial: Joamar Gomes Vieira Nunes
Rua Dr. Vital Brasil, 33- Centro- CEP.: 37.780-000
Tel.: (35) 99958-0088 - Whatsapp: (35) 99958-0088-E-mail: ritdpjcaldasmg@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM - 038885.2.0018363-43

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica da matrícula nº **18363**, extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, à qual me reporto, com páginas devidamente numeradas, que não podem ser utilizadas separadamente.

OBSERVAÇÃO: Constitui condição necessária para a realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recome, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, com sua *referência na escritura correspondente*, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do **art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004**.

Caldas/MG, 28 de agosto de 2026.

Eu, Aline Maria Ferreira Rocha - Oficial Substituta, que o subscrevo, dou fé e assino.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da Lei nº 6.015/73 (art. 19, §1º, 5º e 7º), da Medida Provisória 2.200-2/01, da Lei nº 11.977/09 e Lei 14.063/20.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE CALDAS/MG

Selo de Consulta Nº KHS56510
Código de Segurança: 9076095912938845

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticados por:

Aline Maria Ferreira Rocha - Oficial Substituta

Emol.: R\$ 28,23 + TFJ: R\$ 10,72 - ISS: R\$ 1,41
RECOMPE: R\$ 2,13 - FIC/SRI: R\$ 0,00
Valor Final: 42,48

Consulte a validade deste Selo no site: <http://selos.tjmg.jus.br>



este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBT4V-FLT2-3YBUS-6VP77>

Documento gerado oficialmente

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13761-120- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com