

## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



### Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA  
Sítio Filadélfia  
Ouro Fino/MG



Descalvado, 26 de junho de 2026

Ao

COOPERATIVA DE CREDITO CREDINTER - SICOOB CREDINTER

SICOOB CREDINTER MATRIZ

A/C: Sicoob Credinter - Matriz

Descalvado/SP

## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

|                                |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proprietário do Imóvel:</b> | <b>JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA</b><br>CPF: 172.719.278-83<br>Endereço: Rua Lucila Ambrozio de Oliveira, 253 - Cond. Santa Mônica I<br>Santa Mônica - Mogi Guaçu/SP                                                    |
| <b>Dados do Imóvel:</b>        | <b>Sítio Filadélfia</b><br>Classificação: RURAL<br>Tipo: Sítio<br>Uso do Imóvel: Misto<br>Endereço: Sítio Filadélfia,<br>- Ouro Fino/MG                                                                          |
| <b>Dados do Avaliador:</b>     | <b>André Coutinho Fernandes - CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291</b><br>Rua Dr. Hugo Pereira de Abreu, 1650 - Vila Freitas - Descalvado/SP<br>Tel.: 19-3583-6094 / 19-9-9161-3374 - E-mail: diradm@avali.com.br     |
| <b>Dados da Empresa:</b>       | <b>AVALI - Avaliações Imobiliárias - CNPJ 22.573.674/0001-18 - CRECI n° 034231-J</b><br>Rua Cel. Arthur Whitacker, 382 - Sala 24 - Centro - Descalvado/SP<br>Tel.: (19) 3583-1896 - E-mail: contato@avali.com.br |

Prezados Senhores:

Vimos por intermédio deste trabalho, com base na resolução COFECI n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, apresentar a V.Ss., o resultado da Avaliação Mercadológica para venda do imóvel em referência.

O presente Parecer Técnico foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que, seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionantes do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste parecer técnico, são de propriedade do corretor avaliador.

Atenciosamente,

André Coutinho Fernandes  
Perito Avaliador  
CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291

Avali - Avaliações Imobiliárias  
André Coutinho Fernandes ME  
CRECI n° 034231-J - CNPJ - 22.573.674/0001-18

## 1. Objetivo

Esta avaliação foi solicitada pela Cooperativa de Crédito Credinter - Sicoob Credinter - para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de atualização patrimonial.

## 2. Descrição do Imóvel

Trata-se de imóvel situado na Zona Rural, com área total de 6,25 alqueires paulista. Matrícula nº 20813, referente a imóvel rural caracterizado como sítio localizado no Bairro São Pedro, com frente para a Rodovia MG-290 - João Tavares Corrêa Beraldo, apresentando fácil acesso e boa localização logística. A propriedade possui topografia favorável, encontra-se totalmente cercada com arame farpado e apresenta áreas gramadas, pastagens, cultivo de milho, árvores frutíferas e espécies nativas, além de significativa disponibilidade hídrica, composta por quatro lagos, três poços semiartesianos e um riacho que atravessa ou margeia a propriedade. Como benfeitorias rurais, dispõe de curral e galinheiro. Entre as edificações existentes, destaca-se uma casa de caseiro localizada próxima à entrada principal, composta por dois dormitórios, sendo um deles suíte, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e uma vaga de garagem coberta. Também junto à entrada principal encontra-se um galpão aberto, construído com estrutura metálica e cobertura em telhas de zinco, equipado com sistema de geração de energia por placas fotovoltaicas. Na parte superior da propriedade há uma residência principal com piso cerâmico, contendo dois dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala ampla, cozinha ampla equipada com fogão a lenha e forno de pizza, varanda, área de serviço e quintal. Anexa à residência encontra-se uma edícula composta por duas suítes e varanda. Em área voltada para a frente da rodovia existe outra benfeitoria residencial destinada a lazer, constituída por casa avarandada com sala, duas suítes, cozinha externa coberta com churrasqueira, banheiro social externo adaptado para acessibilidade, piscina, dois lagos e campo de futebol. Nesta mesma área há um galpão em fase de construção, além de dois dormitórios de pequenas dimensões utilizados ou passíveis de utilização como depósitos para guarda de materiais. Complementando o conjunto, há uma edícula composta por duas suítes e área de serviço, atendida por três fossas sépticas.\* \*Importante salientar que, não tivemos autorização para adentrar no imóvel, obtivemos informações através de documentos enviados pela cooperativa, bem como laudo anterior que nos possibilitou localizar a propriedade.

Coordenadas: Latitude: -22.272699; Longitude: 46.475296

## 3. Documentação

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes da matrícula N° 20.813, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Fino/MG.

Considera-se para efeito de Avaliação Mercadológica que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

#### 4. Análise Mercadológica

Através de pesquisa mercadológica de terreno realizada na região do imóvel, cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para o imóvel.

#### 5. Valor de Mercado do Imóvel

A metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo Direto, de acordo com NBR 14.653, com análise criteriosa e ponderada, adequando à realidade dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária a lei da oferta e procura.

##### Valor de Venda Forçada

R\$ 2.000.000,00

##### Valor de Venda

R\$ 2.500.000,00

Ressalvamos que todas as áreas que empregamos na expressão anterior foram obtidas na documentação que nos foi fornecida. Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é junho/2026, equivale a:

**Valor de venda forçada: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).**

**Valor de venda: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).**



## 6. Encerramento

Dentro dos critérios estabelecidos na resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item anterior, representam o resultado de nossa avaliação Mercadológica, a qual fundamenta-se de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário regional.

Descalvado, 26 de junho de 2026

André Coutinho Fernandes  
Perito Avaliador  
CRECI n°128368 - CNAI n°14291

Avali - Avaliações Imobiliárias  
André Coutinho Fernandes ME  
CRECI n° 034231-J - CNPJ - 22.573.674/0001-18

## Matrícula



Valide aqui  
este documento



### ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE OURO FINO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Rita de Cássia Vicentini Quaglia de Carvalho  
Oficial Substituto: Gustavo Passos de Carvalho  
Rua Treze de Maio, nº 82 – Centro – tel. (35) 3441-2950  
e-mail: [cri.ourofino@hotmail.com](mailto:cri.ourofino@hotmail.com)

### SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO OURO FINO - MG

CNM: 038943.2.0020613-36  
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

| matrícula do imóvel | ficha |
|---------------------|-------|
| 20813               | 1     |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KCWN-6Z3AH-GLTH8-65VYV>

20813 - 20/03/2017 - Protocolo: 66218 - 14/03/2017

**BAIRRO SÃO PEDRO, município: Ouro Fino/MG**

ITR: 8687035-1 CCIR 02204401158/ 05182448160 - Código do Imóvel Rural 999.920.646.377-5/ 442.283.018.783-5 - Uma gleba de terras com área de 15,12has., com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, de coordenadas N 7.536.624,22 m. e E 347.649,25 m.; deste, segue com azimute de 89°43'48" e distância de 126,87 m., confrontando neste trecho com Sue. de Luiz Garcia de Oliveira, até o vértice M2, de coordenadas N 7.536.624,82 m. e E 347.776,12 m.; deste, faz canto, deflete a esquerda e segue com azimute de 37°10'58" e por uma distância de 69,50 m., confrontando neste trecho com o mesmo, até o vértice M3, de coordenadas N 7.536.680,19 m. e E 347.818,12 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue distância de 250,86 m., confrontando neste trecho com a Estrada Municipal, até o vértice M4, de coordenadas N 7.536.566,75 m. e E 348.038,15 m.; Deste, segue por uma distância de 177,42 m., confrontando neste trecho com a Estrada Municipal, até o vértice M5, de coordenadas N 7.536.489,24 m. e E 348.188,13 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue distância de 171,00 m., confrontando neste trecho com Ribeirão dentro da Mata, até o vértice M6, de coordenadas N 7.536.355,93 m. e E 348.139,69 m.; deste, faz canto, deflete a esquerda e segue com distância de 82,85 m., confrontando neste trecho com o córrego existente, até o vértice M7, de coordenadas N 7.536.307,20 m. e E 348.190,96 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue com azimute de 232°14'24" e distância de 76,70 m., confrontando neste trecho com as margens da faixa de domínio da Rodovia João Tavares Corrêa Beral (MG-290) KM 63, até o vértice M8, de coordenadas N 7.536.260,30 m. e E 348.130,27 m.; deste, segue com azimute de 232°14'24" e distância de 190,12 m., confrontando neste trecho com o mesmo, até o vértice M9, de coordenadas N 7.536.143,94 m. e E 347.979,90 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue com azimute de 325°27'13" e distância de 208,37 m., confrontando neste trecho com José Ribeiro de Paiva, até o vértice M10 de coordenadas N 7.536.315,58 m. e E 347.861,74 m.; deste, segue com azimute de 325°27'13" e distância de 374,70 m., confrontando neste trecho com o mesmo, até o vértice M11, de coordenadas N 7.536.624,22 m. e E 347.649,25 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Inconfidentes - MG, de coordenadas E 363.219,729 m e N 7.531.309,952 m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o WGS84. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, Matrícula 2.094; 13.146; 20.660.

PROPRIETÁRIO(A): **JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, maior, comerciante, RG: 24.383.520.6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, casados sob o regime de

Continua no verso  
continua no verso

## Matrícula



IO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 038943.2.0020613-36

Valide aqui este documento

matrícula do imóvel

20813

ficha

1

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KCWNE-GZAH-GLTHB-65VYV>

comunhão parcial de bens com FABIANA GISELE MIRANDA RODRIGUES DE PAIVA, brasileira, RG: 27.052.818-5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 187.660.498-06, residentes e domiciliados na Rua Euclides Toledo Piza, 90, bairro Parque São Camilo, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP; e, NICELZIO RIBEIRO PAIVA, brasileiro, maior, RG: 16.576.027, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 059.176.958-14, casados sob o regime de comunhão parcial de bens com ANGELA MARIA NORA RIBEIRO, brasileira, RG: 35.594.638-5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 499.932.326-53, residentes e domiciliados na Rua Conselheiro João Adolfo Rangel, 222, bairro Planalto Verde, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP.

Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,53. Recome: R\$ 0,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,49. Total: R\$ 6,29. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 18,39. Recome: R\$ 1,10. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,13. Total: R\$ 25,62. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: BHE23026, código de segurança: 9195453686982486. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 787,23. Valor Total do Recome: R\$ 47,14. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 369,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.203,78. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

A Oficial *[Assinatura]*

AV-1-20813 - 20/03/2017 - Protocolo: 66218 - 14/03/2017

A requerimento dos proprietários datado de 05 de janeiro de 2017, que juntou mapa e memorial descritivo devidamente assinado pelo responsável técnico João Paulo Domingues B. Silvério CREA 150.525/TD, ART 14201700000003561518, foi aberta a presente matrícula em virtude da inserção de medidas perimetrais e fusão dos registros anteriores nos termos do Art. 234 da Lei Federal 6015/73. Imóvel avaliado em R\$196.560,00. Ato: 4128, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 673,06. Recome: R\$ 40,38. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 331,50. Total: R\$ 1.044,94. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,53. Recome: R\$ 0,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,49. Total: R\$ 6,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: BHE23026, código de segurança: 9195453686982486. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 787,23. Valor Total do Recome: R\$ 47,14. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 369,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.203,78. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

A Oficial *[Assinatura]*

R-2-20813 - 15/09/2017 - Protocolo: 67263 - 08/09/2017

COMPRA E VENDA - Parte ideal correspondente a 50% do imóvel - Nos termos de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro nº 148, fls. 156 a 157v., em 26 de junho de 2017, pelo Tabelião do 2º Ofício de Notas desta Comarca de Ouro Fino MG, a parte ideal do

Continua na ficha 2

continua na ficha

## Matrícula



**VIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**

**OURO FINO - MG**

CNM: 038943.2.0020613-36  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

|                     |       |
|---------------------|-------|
| matrícula do Imóvel | ficha |
| 20813               | 2     |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KCWN-6Z3AH-GLTH8-65VYV>

imóvel foi adquirida por **JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, maior, comerciante, RG: 24.383.520.6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, casados sob o regime de comunhão parcial de bens com **FABIANA GISELE MIRANDA RODRIGUES DE PAIVA**, brasileira, RG: 27.052.818.5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 187.660.498-06, residentes e domiciliados na Rua Euclides Toledo Piza, 90, bairro Parque São Camilo, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP, por compra feita à **NICELZIO RIBEIRO PAIVA**, brasileiro, maior, RG: 16.576.027, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 059.176.958-14, casados sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANGELA MARIA NORA RIBEIRO**, brasileira, RG: 35.594.638.5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 499.932.326-53, residentes e domiciliados na Rua Conselheiro João Adolfo Rangel, 222, bairro Planalto Verde, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP, pelo preço de R\$98.280,00. Ato: 4517, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.119,77. Recome: R\$ 67,18. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 457,35. Total: R\$ 1.644,30. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: BMN16630, código de segurança : 1147375219436414. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.119,77. Valor Total do Recome: R\$ 67,18. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 457,35. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.644,30. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"  
A Oficial *[Assinatura]*

**AV-3-20813 - 15/03/2023 - Protocolo: 78684 - 14/03/2023**

### DIVÓRCIO

Procede-se a esta averbação para constar o **DIVÓRCIO** dos proprietários José Neovaldo de Paiva e Fabiana Gisele Miranda Rodrigues de Paiva, conforme requerimento da parte interessada de 13 de março de 2023, anexa certidão de casamento emitida em 09 de março de 2023, pelo Registro Civil das Pessoas da Comarca de Mogi Guaçu SP, Livro 72, fls. 198, termo 12697, em que consta a averbação do mandado judicial expedido pela 3ª Vara Cível da cidade e comarca de Mogi Guaçu SP, datado de 19 de julho de 2019, assinado digitalmente pelo MMº Juiz de Direito da mencionada Vara, Dr. Fernando Colhado Mendes, nos autos nº 1001507-96.2019.8.26.0362, por sentença proferida aos 19 de julho de 2019, a qual transitou em julgado aos 04 de setembro de 2019, foi decretado o **DIVÓRCIO** do casal, retomando a mulher o usar o nome de solteira, Fabiana Gisele Miranda Rodrigues. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GGD64769, código de segurança : 1270202979451623. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,65. Recome: R\$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Valor ISS: R\$ 1,13. Total: R\$ 31,55. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.414,28. Valor Total do Recome: R\$ 144,84. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.182,91. Valor total do ISS: R\$ 120,71. Valor Total Final

Continuar no verso

## Matrícula



IO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 038943.2.0020813-36

Valide aqui este documento

|                     |       |
|---------------------|-------|
| matrícula do imóvel | ficha |
| 20813               | 2     |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KCWNE-GZ3AH-GLTH8-d5VYVW>

ao Usuário com ISS: R\$ 3.862,74 "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

Ivanilda Fátima de Paula  
Escrevente Autorizada

**R-4-20813 - 15/03/2023 - Protocolo: 78684 - 14/03/2023**

### PARTILHA DE BENS

Nos termos da Certidão expedida em 09 de março de 2023 da Escritura Pública de Partilha, lavrada no Livro n.º 988, página 359, em 29 de outubro de 2021, pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Mogi Guaçu SP, entre as partes, José Neovaldo de Paiva e Fabiana Gisele Miranda Rodrigues, o imóvel avaliado em R\$ 200.000,00, foi atribuído em sua totalidade ao divorciado **JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, empresário, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, divorciado(a), residente e domiciliado na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira, 253, bairro Jardim Santa Mônica I, Mogi Guaçu/SP. Em virtude dos quinhões serem idênticos, não havendo reposição gratuita ou onerosa, não há incidência de ITBI ou ITCMD. Emitida a DOL. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GGD64769, código de segurança : 1270202979451623. Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.374,85. Recomepe: R\$ 142,48. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.169,79. Valor ISS: R\$ 118,74 . Total: R\$ 3.687,12. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.414,28. Valor Total do Recomepe: R\$ 144,84. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.182,91. Valor total do ISS: R\$ 120,71 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 3.862,74 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

Ivanilda Fátima de Paula  
Escrevente Autorizada

**AV-5-20813 - 06/04/2023 - Protocolo: 78783 - 06/04/2023**

### CAUÇÃO LOCATÍCIA

Pelo Aditivo de Contrato de Locação e Termo de Caução, datados de 31 de março de 2023, o proprietário da presente matrícula Sr. **JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, empresário, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, divorciado(a), residente e domiciliado na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira, 253, bairro Jardim Santa Mônica I, Mogi Guaçu/SP, deu o imóvel em **caução** ao(à)s **locador(a)(s): Marinês Ferreira de Melo Rossetti Mantovani**, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF 187.213.048-82 e do RG n.º 20.626.944-4 SSP/SP; **Maria Augusta Rossetti**, brasileira, estudante, maior, capaz, portadora

Continuação da folha 3

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

## Matrícula



Valide aqui  
este documento

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**  
**OURO FINO - MG**

CNM: 038943.2.0020813-38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

|                     |       |
|---------------------|-------|
| matrícula do imóvel | ficha |
| 20813               | 3     |

do CPF n.º 416.809.568-17 e do RG n.º 58.671.408-X SSP/SP e Ana Clara Rossetti, brasileira, estudante, maior, capaz, portadora do CPF n.º 416.809.548-73 e do RG n.º 58.671.341-4 SSP/SP, todas residentes e domiciliadas em Artur Nogueira SP, na Av. Dr. Fernando Arens, n.º 193, Centro, em garantia do adimplemento do aditivo de contrato de locação firmado pelo(a) locatário(a): J N DE P VESTUÁRIOS - EIRELLI, com sede na cidade de Artur Nogueira SP, na Rua Nossa Senhora das Dores, n.º 1.928 - Pq. Paineiras, inscrita no CNPJ n.º 11.278.360/0001-76, neste ato representada por seu único sócio e administrador José Neovaldo de Paiva, já qualificado, pelo prazo de 36 meses, a ter início em 05/10/2021 e término em 05/10/2024, no valor já reajustado em 05/10/2022 para R\$ 11.348,00, por mês. O aluguel será reajustado anualmente durante e após a vigência deste contrato pelo IGP-M ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo, inclusive em eventual prorrogação. Ficando esclarecido ainda, que a participação do caucionante deverá garantir a locação ora referida, mesmo em hipótese de ser alienado a terceiros, devendo a garantia estender-se até a devolução do imóvel ao locador, e após a entrega das chaves e a quitação de todos os débitos referentes a locação, ficando condicionado o cancelamento desta caução à apresentação do recibo de entrega de chaves e quitação geral. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GMS13067, código de segurança : 1017697312541662. Ato: 4245, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.659,27. Recomepe: R\$ 159,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.561,90. Valor ISS: R\$ 132,96 . Total: R\$ 4.380,71. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.709,61. Valor Total do Recomepe: R\$ 162,54. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.578,64. Valor total do ISS: R\$ 135,48 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 4.586,27 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

Ivanilda Fátima de Paula  
Escrevente Autorizada

**AV-6-20813 - 17/01/2024 - Protocolo: 80580 - 17/01/2024**

### CANCELAMENTO DE CAUÇÃO

A requerimento emitido pelo proprietário em 17 de janeiro de 2024, no qual juntou uma Autorização do Cancelamento de Caução, datado em 12 de janeiro de 2024, emitido pelas locadoras Marinês Ferreira de Melo Rossetti Mantovani; Maria Augusta Rossetti e Ana Clara Rossetti, para constar o cancelamento da Av-5 retro. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HDO43843, código de segurança : 2726606688620723. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 95,30. Recomepe: R\$ 5,72. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 31,44. Valor ISS: R\$ 4,76 . Total: R\$ 132,46. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 121,67. Valor Total do Recomepe: R\$

Continua no verso

## Matrícula



O Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 038943.2.0020813-36

Valide aqui  
este documento

|                     |       |
|---------------------|-------|
| matrícula do imóvel | ficha |
| 20813               | 3     |
|                     | verso |

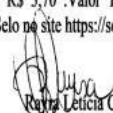
7,31. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 40,20. Valor total do ISS: R\$ 6,08 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 175,26 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

  
Ivanilda Fátima de Paula  
Escrevente Autorizada

AV-7-20813 - 29/02/2024 - Protocolo: 80763 - 28/02/2024

### ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL

A requerimento da parte interessada, datado de 29 de fevereiro de 2024 que juntou documentação comprobatória, o proprietário JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA, brasileiro, produtor agropecuário/em geral, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83 no qual juntou uma certidão expedida pelo Tabelião do Registro Civil das Pessoas Naturais de Mogi Guaçu - SP, Livro 146, fls.106, termo 34321, altera-se seu estado civil para CASADO, por haver contraído matrimônio com BEATRIZ SINHORETI, brasileira, administrador, RG: 50.949.511-4, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 400.926.108-03, pelo regime de separação total de bens, passando ela assinar BEATRIZ SINHORETI DE PAIVA. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HJ157548, código de segurança : 3256780643800889. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Valor ISS: R\$ 1,19 . Total: R\$ 33,07. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 73,87. Valor Total do Recomepe: R\$ 4,43. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 24,56. Valor total do ISS: R\$ 3,70 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 106,56 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

  
Regina Letícia C. de Moraes  
Escrevente Autorizada

AV-8-20813 - 29/02/2024 - Protocolo: 80763 - 28/02/2024

### PACTO ANTENUPCIAL

Procede-se a esta averbação para constar que a escritura pública de pacto antenupcial de José Neovaldo de Paiva e Beatriz Sinhoreti de Paiva, foi registrada no ofício de Mogi Guaçu - SP, no Livro Auxiliar n.º 3, sob n.º 15.229, em 26/04/2023, onde consta que o regime de bens por eles

Continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KCWNE-GZ3AH-GLTH8-65VYV>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

## Matrícula



Valide aqui  
este documento

RIVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

CNM: 038943.2.0020813-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

20813

ficha

4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KCWNE-GZ3AH-GLTH8-05VYVW>

adotado foi o regime total de bens. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HJJ57548, código de segurança : 3256780643800889. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Valor ISS: R\$ 1,19 . Total: R\$ 33,07. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 73,87. Valor Total do Recomepe: R\$ 4,43. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 24,56. Valor total do ISS: R\$ 3,70 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 106,56 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

  
Rayla Letícia C. de Moraes  
Escrivente Autorizada

R-9-20813 - 29/02/2024 - Protocolo: 80752 - 27/02/2024

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL EM GARANTIA

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda - Chuva, nº 794441, datada de 22 de fevereiro de 2024, nos moldes da Lei nº 9.514/97, a emitente devedora BELA TAINA COMERCIO DE VESTUÁRIO LTDA, CNPJ: 11.081.043/0001-65, sediada na Rua Rosina Silveira Bueno Miachon - 226, bairro Jardim Fantinato, CEP: 13848-292, Mogi Guaçu/SP; e MAGAZINE TOTAL MODAS LTDA, CNPJ: 27.163.868/0001-69, sediada na Avenida Francisco Salles - 214 - Loja, bairro Centro, CEP: 37701-013, Poços de Caldas/MG, oferece, por meio do emitente e garantidor fiduciante JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA, brasileiro, produtor agropecuário/em geral, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, casado em 02/12/2021, na Serventia Registro Civil das Pessoas Naturais, Livro: 145, Às Folhas: 106, Termo/Inscrição: 34321 da Comarca Mogi Guaçu - SP, sob o regime de separação total de bens residentes e domiciliados na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira nº 253, Cond Santa Mônica I, bairro Santa Mônica, CEP: 13848-292, Mogi Guaçu/SP, e como avalistas BEATRIZ SINHORETI DE PAIVA, brasileira, administrador, RG nº 50.949.511-4, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 400.926.108-03, casada, residente e domiciliada na Rua Celso Alexandre Francisco - 18 - Residencial vale Verde - Mogi Guaçu - SP - CEP: 13844048; e JOAO VITOR RODRIGUES DE PAIVA, brasileiro, administrador, CNH nº 06660402587 - Órgão expedidor: Dentran-SP, CPF: 416.654.768-26, solteiro, residente e domiciliado na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira - 253 - Jardim Santa Mônica - Mogi Guaçu - SP - CEP: 13844407, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel constante da presente matrícula pelo valor de R\$ 3.580.000,00, à Credora COOPERATIVA DE CREDITO CREDINTER LTDA - SICOOB CREDINTER, CNPJ: 24.048.910/0001-02, sediada na Praça Coronel Francisco Paula Ribeiro - 138, bairro Centro, CEP: 37810-000, Guaraniésia/MG, para garantia do empréstimo, mediante as seguintes cláusulas e condições: natureza: limite de

Continua no verso

## Matrícula



O Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

20813

folha

4

CNM: 038943.2.0020813-36

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KCWNE-GZAH-GLTHB-d5VYW>

crédito com garantia guarda-chuva; valor do limite concedido: R\$ 2.350.000,00; forma de disponibilizada do crédito: descrito no instrumento da operação derivada; forma de pagamento do crédito: descrito no instrumento da operação derivada; periodicidade de pagamento: descrita no instrumento da operação derivada ou no vencimento do limite, o que ocorrer primeiro; prazo de vigência/vencimento do limite: 21/02/2034; praça e local de pagamento: Mogi Guaçu - MG. Encargos financeiros: descritos no instrumento da operação derivada, observado: a) taxa de juros remuneratórios: mínima: 0,00% e máxima: 20,00%; b) taxa de juros moratórios: mínima: 0,00% e máxima: 1,00%; c) multa por inadimplemento: mínima: 2,00% e máxima: 2,00%; d) índice e percentual de correção: descrito no instrumento da operação derivada; e) Sistema de Amortização: descrito no instrumento da operação derivada; f) Custo Efetivo Total - CET: descrito no instrumento da operação derivada; g) capitalização: mensal. Foro - Fica eleito como competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou questões que, porventura, venham a decorrer deste instrumento, o foro da comarca de Mogi Guaçu - São Paulo. E tudo o mais conforme consta da referida CCB, cujas segundas vias ficam arquivadas neste Registro de Imóveis. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HJJ57561, código de segurança : 0561894137764654. Ato: 4301, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 14,72. Recomepe: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,84. Valor ISS: R\$ 0,74 . Total: R\$ 20,44. Ato: 4522, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4.167,16. Recomepe: R\$ 250,01. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.409,48. Valor ISS: R\$ 208,36 . Total: R\$ 7.826,65. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.278,57. Valor Total do Recomepe: R\$ 256,72. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.446,44. Valor total do ISS: R\$ 213,94. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 8.195,67 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

  
 Rayza Leticia C. de Moraes  
 Escrevente Autorizada

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar

ridigital

## Matrícula



**ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE OURO FINO**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Oficial: Rita de Cássia Vicentini Quágli de Carvalho  
 Rua Treze de Maio, nº 82 – Centro – tel. (35) 3441-2950  
 e-mail: [cri.ourofino@hotmail.com](mailto:cri.ourofino@hotmail.com)

### CERTIDÃO

**1 - CERTIFICADO**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº **20.813** a que se refere.

**Observação:** Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública (lavrada após 30/03/2025), o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomeço, 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, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação"

É o que tenho a certificar, pelo que dou fê. Ouro Fino 28 de abril de 2026. Ato: 4945, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recomeço: R\$ 2,13. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,08. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: JWX07641, código de segurança : 1102245808303582. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recomeço: R\$ 2,13. Total ISS: R\$ 1,41. Total FIC: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Assinado digitalmente por **Edmara Aparecida do Couto - Escrevente Autorizada**

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente válida em meio digital.

OBS: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KQWNE-GZAH-QJLTH8-65YYW>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

## Demonstrativo CAR

### Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

|                                                                              |                                  |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Registro de Inscrição no CAR:<br>MG-3146008-4DB0B85E8C5E4159A04CD0139906AE8B | Data da Inscrição:<br>15/04/2016 | Data da Última Retificação:<br>18/08/2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|

#### Dados do Imóvel Rural

|                                       |                                                    |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Área do Imóvel Rural: 14,97 ha        | Módulos Fiscais: 0,50                              |
| Coordenadas Geográficas do Centróide: | Latitude: 22°16'15,65" S Longitude: 46°28'32,72" O |
| Município: Ouro Fino                  | Unidade da Federação: MG                           |
| Condição Externa: Em análise          |                                                    |
| Situação do Cadastro: Pendente        |                                                    |

#### Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

#### Cobertura do Solo

| Descrição                                | Área (ha) |
|------------------------------------------|-----------|
| Área de Remanescente de Vegetação Nativa | 1,40      |
| Área Rural Consolidada                   | 13,45     |
| Área de Servidão Administrativa          | 0,00      |

## Demonstrativo CAR

### Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

|                                                                              |                                  |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Registro de Inscrição no CAR:<br>MG-3146008-4DB0B85E8C5E4159A04CD0139906AE8B | Data da Inscrição:<br>15/04/2016 | Data da Última Retificação:<br>18/08/2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|

#### Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analizada

#### Informação Documental

| Descrição                                                                  | Área (ha) |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Área de Reserva Legal Averçada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012 | 0,00      |

#### Informação Georreferenciada

| Descrição                                                    | Área (ha) |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Área de Reserva Legal Averçada                               | 0,00      |
| Área de Reserva Legal Aprovada não Averçada                  | 0,00      |
| Área de Reserva Legal Proposta                               | 1,40      |
| Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor | -         |

#### Áreas de Preservação Permanente (APP)

| Descrição                                       | Área (ha) |
|-------------------------------------------------|-----------|
| APP                                             | 2,52      |
| APP em Área Rural Consolidada                   | 1,15      |
| APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa | 1,37      |

#### Áreas de Uso Restrito

| Descrição             | Área (ha) |
|-----------------------|-----------|
| Áreas de Uso Restrito | 0,00      |

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2 de 3

Demonstrativo gerado em: 18/08/2025 14:32

## Demonstrativo CAR

### Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

|                                                                              |                                  |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Registro de Inscrição no CAR:<br>MG-3146008-4DB0B85E8C5E4159A04CD0139906AEBB | Data da Inscrição:<br>15/04/2016 | Data da Última Retificação:<br>18/08/2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|

#### Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

| Descrição                                 | Área (ha) |
|-------------------------------------------|-----------|
| Passivo / Excedente de Reserva Legal      | -1,60     |
| Área de Reserva Legal a recompor          | 0,00      |
| Área de Preservação Permanente a recompor | 0,01      |
| Área de Uso Restrito a recompor           | 0,00      |

#### CAR - Cadastro Ambiental Rural

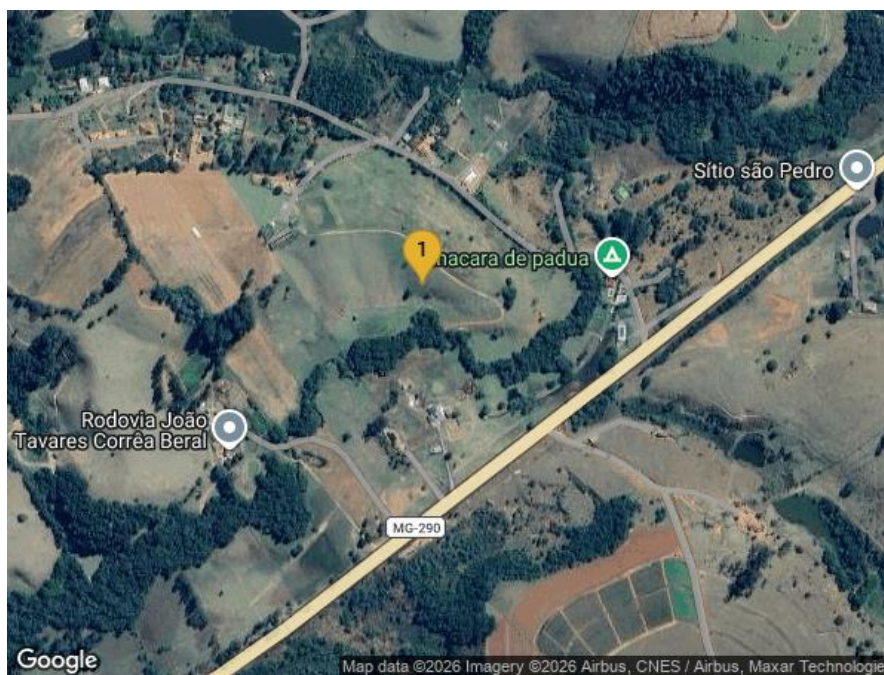
Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 18/08/2025 14:22

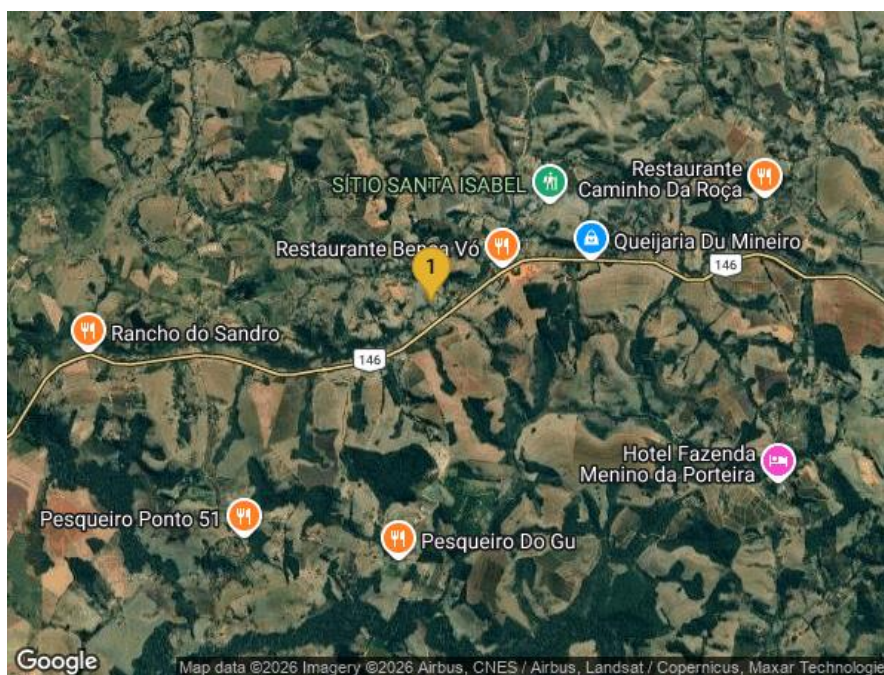
### Croqui da Área



## Localização do Imóvel



**1 - JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA;**



**1 - JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA;**

## Registro Fotográfico

**Casa**



**Cozinha**



**Sala de jantar - copa**



**Quarto**



**Quarto**



**Banheiro**



**Fundos do imóvel**



**Casa**



**Casa**



**Galpão**



**Galpão**



**Chácara**



**Chácara**

**Chácara**



Chácara



Área

