



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Um imóvel rural denominado 'Sítio Catingueiro', localizado dentro da área maior chamada 'Fazenda Catingueiro', no município de Anápolis-GO.

RESUMO

Data da avaliação	18 de agosto de 2025.
Objeto	Imóvel Rural
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Um imóvel rural denominado 'Sítio Catingueiro', localizado dentro da área maior chamada 'Fazenda Catingueiro', no município de Anápolis-GO. Latitude: 16°18'4418"S Longitude: 48°58'0559"W
Áreas	4,8400 hectares
Documentação	Matrícula nº 42.786
Avaliação	R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).

SUMÁRIO

RESUMO.....	1
SUMÁRIO.....	2
INTRODUÇÃO.....	3
SOLICITANTE.....	3
EQUIPE TÉCNICA	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
AVALIAÇÃO.....	4
CONCLUSÃO	5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	6
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO	20
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS.....	30
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	30

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel é elaborado pela T & S Engenharia, especializada em fornecer análises precisas e abrangentes para propriedades imobiliárias. Este documento tem como objetivo fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel identificado através da cópia da certidão de Inteiro Teor, datada de 11 de novembro de 2024, identificando a matrícula cartorial sob o nº 42.786, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Anápolis - GO, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 13/08/2025

Data da Visita: 18/08/2025

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel laudado está situado na divisa entre a zona rural e urbana do município de Anápolis, especificamente no bairro Bom Sucesso. A região apresenta topografia ondulada e é cortada ao fundo pelo ribeirão João Leite, o que favorece a disponibilidade de recursos hídricos. O índice pluviométrico anual é de 1.595 mm, o que contribui para a viabilidade de atividades como pastagem e lazer, que são as principais finalidades do imóvel. A propriedade possui acesso asfaltado até a sede, o que facilita o deslocamento e valoriza a infraestrutura local. Além disso, conta com áreas de preservação permanente e reserva legal, reforçando o compromisso com a sustentabilidade ambiental.

No aspecto socioeconômico, Anápolis é uma cidade com mais de 400 mil habitantes e se destaca por sua localização estratégica entre Brasília e Goiânia. A economia local é impulsionada pelo Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA), que atrai investimentos e gera empregos. O entorno do imóvel é servido por equipamentos comunitários como coleta de lixo, comércio, bancos e escolas, o que contribui para a valorização da área. A proximidade com a zona urbana torna o imóvel atrativo para compradores que buscam uma segunda moradia ou oportunidades de locação com fácil acesso à cidade, refletindo um perfil socioeconômico dinâmico e em expansão.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel denominado Sítio Catingueiro possui uma área total de 4,84 hectares, dos quais 1,34 hectares são destinados à preservação permanente e 0,99 hectares à reserva legal. A propriedade é voltada para atividades de lazer e pastagem, com topografia ondulada e recursos hídricos naturais, como o ribeirão João Leite que passa ao fundo. O acesso é totalmente asfaltado até a sede, o que facilita a mobilidade e agrega valor à infraestrutura. A área construída é de 600 m², com estrutura em laje, telhado de barro e piso cerâmico, demonstrando padrão construtivo sólido e durável. A energia elétrica disponível é monofásica, e o índice pluviométrico anual é de 1.595 mm, o que favorece o uso rural e recreativo da propriedade.

Entre as benfeitorias, destaca-se a sede principal, que conta com quatro quartos, sendo uma suíte máster com armários, além de banheiro social, sala e salão principal equipado com armário planejado, fogão a lenha, churrasqueira e janelas em vidro temperado. O imóvel também possui escada de acesso ao piso inferior, onde há uma garagem, cozinha e banheiro com armário. O estado de conservação é considerado bom, levando em conta os materiais utilizados e o tempo de construção. Essas características tornam o imóvel atrativo tanto para uso pessoal quanto para fins de locação, especialmente por sua proximidade com a zona urbana e estrutura completa.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsecamente vinculados ao valor final a ser atribuído ao imóvel. Esses fatores incluem a finalidade para a qual o trabalho foi contratado, a natureza específica do imóvel em análise e a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências obtidas junto ao mercado.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-1(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 1: Imóveis Urbanos, Item 7.5 - Escolha da metodologia, A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1 e na NBR 14653-2(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas e Técnicas - Parte 2 Imóveis Urbanos, Item 8.3.2 - Método Comparativo Direto de Custo.

Com base nessas informações, a metodologia é cuidadosamente selecionada com o objetivo de representar de forma precisa o comportamento do mercado, utilizando meios que sustentem os valores calculados. No contexto deste trabalho, para estabelecer o Valor de Mercado para Venda, a opção foi pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram identificados no campo elementos comparáveis ao imóvel avaliado, aos quais foram aplicados diversos fatores de equivalência, tais como:

- Situação: Priorizando amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Tempo: Dando preferência a elementos contemporâneos à avaliação em curso.

- Características: Buscando, dentro das possibilidades de mercado, semelhanças em relação ao imóvel em estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Paralelamente ao tratamento estatístico, foram conduzidas análises de mercado considerando as características específicas do imóvel em análise, sua situação e a conjuntura de mercado.

CONCLUSÃO

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado.
- Nos elementos no local da vistoria do bem periciado
- Dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário, todos tomados de boa fé e confiáveis.

Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).

Para VENDA FORÇADA, adota-se um desconto de 10% (DEZ POR CENTO).

Considerando o valor venal para VENDA FORÇADA, sobre o valor do bem periciado e suas benfeitorias, e aplicando o desconto pode-se atribuir o valor venal de R\$ 1.080.000,00 (Um milhão e oitenta mil reais)

Destacamos que este estudo foi conduzido de forma imparcial e independente, completamente isento de qualquer influência por parte dos profissionais envolvidos, assegurando completa neutralidade. Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Guilherme Teixeira
de Oliveira

Assinado de forma digital por
Guilherme Teixeira de Oliveira
Dados: 2025.08.19 21:04:25
-03'00'

Guilherme Teixeira de Oliveira
Eng. Civil
1022077147D-GO

T&S Engenharia
e Soluções

Assinado de forma digital por
T&S Engenharia e Soluções
Dados: 2025.08.19 21:04:36
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I- DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA



Valide aqui
este documento



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Pathano



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CNM 026005.2.0042786-47
CNM: 026005.2.0042786-47

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

- PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO -

Oficial: *Wander Ribeiro Pathano*
OFICIAL: *Wander Ribeiro Pathano*

LIVRO 2 - HL
REGISTRO GERAL
FLS. 01
MATRÍCULA N.º 42.786
DATA 26/10/1999

IMÓVEL:- Duas partes de terras e todas as benfeitorias ali existentes, sito na FAZENDA CATINGUEIRO, neste Município.

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO FERREIRA DA SILVA e s/mr. MARIA FERREIRA DA SILVA, brasileiros, casados, pelo regime de comunhão de bens, lavrador e do lar, residentes e domiciliados na chácara Catigueiro neste Município, CIC nº 077.182.091-72 e das CI's nºs 709.441-SSP-GO: e 2.373.497-SSP/GO.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição de nº 1.263, livro "3", deste Cartório.

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:- Duas partes de terras e todas as benfeitorias ali existentes, sito na FAZENDA CATINGUEIRO, neste Município, tendo a 1ª. parte com a área de 70 (setenta) litros, com as seguintes divisas:..."COMEÇA no marco 01, cravado à margem do terreno da antiga estrada de ferro; daí, segue por uma cerca de arame com o rumo de 85°25'NW e distância de 47,00 metros, dividindo com Luiz Cearense, até o marco de pedra cravado à margem direita da referida grota, a 14,00 metros aquém da barra da mesma grota com uma pequena vertente; voltando à direita e segue por uma linha reta na distância de 240,00 metros, no rumo de 74°55'NE até encontrarem o marco de pedra cravado à margem de uma cerca de arame, dividindo nessa linha com Isaú Pedro Martins, desse ponto, voltam à direita e vão na distância de 34,10 metros, com o rumo de 20°45'SE, daí, voltam à esquerda e seguem na distância de 32,70 metros e rumo de 56°40'SE, daí, voltam um pouco mais à esquerda na distância de 34,00 metros e rumo de 81°25'SE até a margem do terreno da antiga estrada de ferro, confrontando com Francisco Balduino de Sousa; daí, segue margeando o terreno da antiga estrada de ferro, na distância de 195,30 metros, até o ponto começaram estas divisas". A 2ª. parte tem a área de 10 (DEZ) litros de culturas, dentro das seguintes divisas:..."PARTINDO de um marco cravado à margem direita de uma pequena vertente, desce por ela 14,00 metros, até a barra de outra vertente; daí, sobe pela outra vertente 35,00 metros, até outro marco; deste segue o rumo de 73°NE, com 239,00 metros até outro marco; desse voltando à direita segue pela cerca de arame 25,00 metros, até outro marco na divisa de Francisco BALDUINO de Souza e Pedro Alves Pinto, voltando à direita e segue rumo 74°45'SO, com 240,00 metros até o ponto de partida, confrontando com Luiz Cearense, Jorge Salomão, Otacílio Rodrigues Gouveia, Francisco Balduino de Souza e Pedro Alves'

MOD. ADOPTADO PELA LEI Nº 8.083 DE 31/12/73 E LEI Nº 8.310 DE 30/06/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Atenção: Esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme o artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.rifanapolis.com.br

Página 1 de 1



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

ridigital

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0042786-47
CNM: 026005.2.0042786-47



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

- PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO -

Oficial: *Bol. Olimpio Leite Pereira Filho*
OFICIAL: *Rudolph*

LIVRO 2.-HL
REGISTRO GERAL

FLS. 01-A
MATRÍCULA N.º 42786-CONT.
DATA 26 10 1999.

Pinto ou seus sucessores". INCRA:- 930.024.006.831-8, área total: 4,8 ha. Dou fê. Anápolis, 26/10/1999. *Rudolph* (Ronaldo Pinto Magalhães, Oficial Substituto).

R-01-42.786 - PROT. 3107/99 - 26/10/1999 - TRANSMITENTE:- JOÃO FERREIRA DA SILVA e s/mr. MARIA FERREIRA DA SILVA, retro nomeados e qualificados. ADQUIRENTE:- WAGNER GARCIA, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com IRACEMA MARQUES DE ARAUJO GARCIA, pintor de autos, residente e domiciliado na Fazenda Catungueiro, neste Município, portador da C.I. nº 15.923.333-SSP/SP, e CIC de nº 077.182.091-72, filho de José Garcia Sobrinho e de Joana D'arc Garcia. TÍTULO:- Escritura pública de COMPRA E VENDA, lavrada nas notas do 1º Tabelionato local, livro 566, fls. 187, em data de 13/06/1994. VALOR:- CR\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros) Sem condições. Dou fê. Anápolis, 26 de outubro de 1999. *Rudolph* (Ronaldo Pinto Magalhães, Oficial Substituto).

AV-02-42.786 - PROT. 3108/99 - 26/10/1999 - Procedo a presente averbação, para consignar que 20% do imóvel objeto da presente matrícula, ou seja, 0,96,80 hectares, foi gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA, conforme Termo de Responsabilidade de Reserva Legal, datado de 22/10/99, cuja cópia fica arquivada neste Cartório. A área reservada tem as seguintes divisões e confrontações:- Tem início no marco cravado de nº 01, junto à antiga estrada de ferro, na confrontação desta com Jorge Salomão, seguindo pelo azimute de 274°35'N) e distância de 47,00 metros, até o marco nº 02. Do marco 2-marco 2-A, deflete a direita e segue pela orla da grota abaixo até ao marco cravado na orla da reserva permanente da vertente na confrontação de Luiz Cearense. Do marco 2-A, deflete à direita e segue pelo rumo de 74°55'NE e distância de 47,00 metros, na confrontação com Isaú Pedro Martins, até o marco cravado no campo. Deste marco, marco 1, deflete a direita e segue pelo azimute de 7°00'SO e distância de 280,00 metros, na confrontação de Wagner Garcia, até o marco 01, onde teve início". Dou fê. Anápolis, 26/10/1999. *Rudolph* (Ronaldo Pinto Magalhães, Oficial Substituto).

MOD. ADOPTADO PELA LEI Nº 8.005 DE 31/12/73 E LEI Nº 8.218 DE 30/08/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Atenção: Esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme o artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.rifanapolis.com.br



Página 2 de 6

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

República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0042786-47
CNM: 026005.2.0042786-47

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CKRE3-J9JY2-BC3S2-WCMU8>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
Oficial Titular: Ronaldo Pinto Magalhães
PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO

LIVRO 2 - HL
REGISTRO GERAL
FLS. 01-B
MATRÍCULA N.º 42786-Cont.
DATA 26 / 09 / 2001

OFICIAL: *Ronaldo Pinto Magalhães*
R-03-42.786 - Prot. 2851/01- 26/09/2001- TRANSMITENTE: WAGNER GARCIA, CI. 15.923.333-SP, CPF 077.182.091-72, pintor de autos, e s/-mr. IRACEMA MARQUES DE ARAÚJO GARCIA, CI. 2.271.697-2a.via, vendedora, CPF 279.219.301-82, brasileiros, conjuges, residentes nesta cidade, na Rua Manoel Melazo, 34, São Jorge, ADQUIRENTE: JOSÉ BORGES RODRIGUES, brasileiro, funcionário público, CI. 367.673-2a.Via GO. CPF 197.829.501-49, residente nesta cidade, na Rua Paulo Afonso, Q. 16, L. 4, Jardim das Oliveiras, casado com RENILDA MARIA RODRIGUES. TÍTULO: Escritura Pública de COMPRA E VENDA, lavrada nas fls. 047, do Lº 280, do 2º Tabelionato local, em data de 18/09/2001. VALOR: R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS). Sem Condições. Dou Fê. Ans 26/09/2001. *Ronaldo Pinto Magalhães*, Oficial.

R-04-42.786 - Prot. 44.696/2.012- 17/05/2012 - TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE JOSÉ BORGES RODRIGUES, CPF nº. 197.829.501-49. ADQUIRENTE: RENILDA MARIA RODRIGUES, viúva, do lar, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Bom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 768.397.291-68, CI nº. 1232943 SSP/GO; CLÉBER FABIANO RODRIGUES, solteiro, lavrador, domiciliado na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 912.209.471-72, CI nº. 3734523 DGPC/GO; ÉRIKA RODRINE RODRIGUES, solteira, secretária, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 936.161.391-04, CI nº. 4127947 2ª via SSP/GO; todos brasileiros, assistidos pelo Dr. Bruno Mariano de Sousa, OAB/GO 31.788. TÍTULO: Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, lavrada nas notas do 3º Tabelionato de Notas local, Livro 0110, folha 079, em data de 24/02/2012. VALOR: R\$ 186.498,67 (cento e oitenta e seis mil quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e sete centavos). Em razão de sua meação a viúva-meeira recebe o pagamento no valor de R\$ 93.249,33 (noventa e três mil duzentos e quarenta e nove reais e trinta e três centavos), equivalente a 50% da totalidade do bem imóvel; Em razão de sua legítima recebe cada filho herdeiro o pagamento no valor de R\$ 46.624,66 (quarenta e seis mil seiscentos e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos), equivalente cada um a 25% da totalidade do bem imóvel. Sem Condições. Anápolis, 17/05/2012. *Jales Leite Pereira*, Oficial.

R-05-42.786 - Prot. 54.738/2013 - 14/10/2013 - TRANSMITENTES: RENILDA MARIA RODRIGUES, viúva, do lar, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 768.397.291-68, CI nº. 1232943 SSP/GO; CLÉBER FABIANO RODRIGUES, solteiro, lavrador, domiciliado na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 912.209.471-72, CI nº. 3734523 DGPC/GO; ÉRIKA RODRINE RODRIGUES, solteira, secretária, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 936.161.391-04, CI nº. 4127947 2ª via SSP/GO, todos brasileiros. ADQUIRENTE: JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial com Marcelo Egídio Boaventura Vargas, comerciante, domiciliada na Rua Dr. José Maria Nascimento, quadra 36, lote 6/8, Parque Brasília, nesta cidade, CPF nº. 728.509.491-91, CI nº. 4479417 SSP/GO. TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no livro 0394, às fls. 018, no 3º Tabelionato de Notas, desta Comarca, em data de 05/09/2013. VALOR: R\$ 153.420,00 (cento e cinquenta e três mil e quatrocentos e vinte reais), porém tendo sido a transmissão tirada em comum com o imóvel da matrícula de nº 24.021, por R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). NIRF nº 3.288.141-0. Sem Condições. Dou Fê. Anápolis, 14/10/2013. *Jales Leite Pereira*, Oficial.

MOD. ADOPTADO PELA LEI Nº 8.015 DE 31/12/73 E LEI Nº 6.216 DE 30/06/75

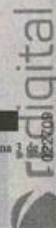
Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Atenção: Esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme o artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.rifanapolis.com.br



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0042786-47



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

OFICIAL: Wander Ribeiro Palhano
SUBSTITUTO: Adenir de Araújo Mendonça Jr.

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
Ficha: 03
MATRÍCULA Nº 42.786
Data: 26/ 10/ 1999

OFICIAL:

AV-06-42.786 - Prot. 70.347 - 08/10/2015 - AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO - Procedo a presente averbação para consignar a qualificação correta do co-proprietário descrito no R-05 da presente matrícula: **MARCELO EGIDIO BOAVENTURA VARGAS**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 773.358.131-15, portador da CI nº 2287894 SSP/GO. Qualificação feita conforme cópia autenticada da CNH e da certidão de casamento lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas da 1ª Circunscrição local, Livro B-aux. 27, Fls. 88, Termo 7461. Dou fé. Anápolis, 08/10/2015. *Wander Ribeiro Palhano*, Wander Ribeiro Palhano, Oficial.

AV-07-42.786 - Prot. 70.346 - 08/10/2015 - CAUÇÃO LOCATÍCIA - Faço consignar que os proprietários **JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS**, brasileira, empresária, inscrita no CPF nº 728.509.491-91, portadora da CI nº 4479417 DGPC/GO, e **MARCELO EGIDIO BOAVENTURA VARGAS**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 773.358.131-15, portador da CI nº 2287894 SSP/GO, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, em 22/03/1997, na condição de **LOCATÁRIOS**, deram o presente bem imóvel em **CAUÇÃO LOCATÍCIA** ao Sr. **ROBSON SILVA COSTA**, brasileiro, militar, inscrito no CPF nº 560.382.081-00, portador da CI nº 477616 MAER/SP, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, com Adriane Faria da Cunha Costa, brasileira, profissão não declarada, inscrita no CPF nº 590.686.631-00, portadora da CI nº 2.787.167 SSP/GO, na condição de **LOCADOR**, como garantia das obrigações assumidas no contrato de locação residencial firmado entre as partes em 21/08/2015, com termino em 20/08/2016, cujo valor mensal do aluguel é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com vencimento todo dia 20 de cada mês, nos termos dos itens "IV" e "VII" do referido instrumento particular de locação. Aparece atuando como intermediária/administradora da locação, mediante instrumento particular de procuração, a **IMOBILIÁRIA MENDES & PESTANA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 16.863.753/0001-60, com sede na Rua 15 de Dezembro, 367, Setor Central, Anápolis/GO. Ato praticado nos termos do artigo 37, I c/c 38, segunda parte do §1º da Lei do Inquilinato e artigo 167, II, item 8 da Lei de Registros Públicos. Uma via do contrato de locação fica arquivada nesta Serventia. Dou fé. Anápolis, 08/10/2015. *Wander Ribeiro Palhano*, Wander Ribeiro Palhano, Oficial.

AV-08-42.786 - Prot. 192.614 - 05/11/2024 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - Faço consignar que a Administradora da locação assegurada no Ato AV-07 supra teve sua razão social alterada para **IMOBILIÁRIA MENDES & MENDES LTDA**, com nome fantasia de Imobiliária Mendes e Pestana, mantendo-se os demais dados de sua qualificação. Ato realizado em face da 2ª Alteração Contratual, formalizada em 15/12/2015, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG - sob o nº 52152035729, em 21/12/2015, Protocolo 15/203572-9. Cópia da Alteração Contratual permanece arquivada nesta Serventia. Dou fé. Anápolis, 05/11/2024. *Wander Ribeiro Palhano*, Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Custas do ato: Emolumentos: R\$ 39,98, Fundesp: R\$ 4,00, Issqn: R\$ 2,00, Funemp: R\$ 1,20, Funcomp: R\$ 1,20, Fepadsaj: R\$ 0,80, Funproge: R\$ 0,80, Fundepeg: R\$ 0,50, Taxa Judiciária: R\$ 18,87. Total do ato: R\$ 50,48. Custas totais do Protocolo (Prenotação, Taxa e Busca): R\$ 103,02. Selo do Ato: 01112411012831025640068.

AV-09-42.786 - Prot. 192.285 - 05/11/2024 - CANCELAMENTO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA - Procedo ao **CANCELAMENTO DA CAUÇÃO LOCATÍCIA** constante do Ato AV-07 desta Matrícula. Cancelamento feito conforme Requerimento, de 29/10/2024, formalizado pela administradora da locação em questão, **IMOBILIÁRIA MENDES & MENDES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 16.863.753/0001-60, com sede na Rua 15 de Dezembro, nº 367, Setor Central, Anápolis/GO, representada por **MARIA MENDES DA LUZ**, inscrita no CPF nº 125.708.771-15, nos termos do Contrato Social apresentado e arquivado neste Cartório. Fica o imóvel livre deste ônus que o gravava. Dou fé. Anápolis, 05/11/2024. *Wander Ribeiro Palhano*, Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Custas do ato: Emolumentos: R\$

Modelo Adotado pela Lei nº 6.015 de 31/06/73 e Lei nº 6.216, de 30/06/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Atenção: Esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme o artigo 1º IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.rifanapolis.com.br



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



Valide aqui
este documento



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0042786-47



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

OFICIAL: Wander Ribeiro Palhano
SUBSTITUTO: Kleber Barbosa Silva

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

Ficha: 05

MATRÍCULA Nº 42.786

CNM 026005.2.0042786-47

Data: 26 / 10 / 1999

OFICIAL:

39,98, Fundesp: R\$ 4,00, Issqn: R\$ 2,00, Funemp: R\$ 1,20, Funcomp: R\$ 1,20, Fepadsaj: R\$ 0,80, Funproge: R\$ 0,80, Fundepeg: R\$ 0,50, Taxa Judiciária: R\$ 18,87. Total do ato: R\$ 50,48. Custas totais do Protocolo (Prenotação, Taxa e Busca): R\$ 103,02. Selo do Ato: 01112411012831025640069.

AV-10-42.786 - Prot. 193.702 - 29/11/2024 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - Faço consignar que foi apresentado a esta Serventia o protocolo de inscrição do imóvel vinculado a esta Matrícula no Cadastro Ambiental Rural - CAR. A inscrição se deu sob o nº GO-5201108-206D.651C.CB7D.4627.95ED.5505.CC0D.8693, em 01/11/2024. Coordenadas geográficas do centroide do imóvel rural: Latitude 16°18'44,18" s e Longitude 48°58'05,59" O. Ato realizado sem cobrança de custas e emolumentos, em cumprimento ao art. 18, §4º, da Lei 12.561/2012. Dou fé. Anápolis, 29/11/2024. Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Custas do ato: Emolumentos e Fundos Estaduais: Isentos. Taxa Judiciária: Isento. Custas totais do protocolo: R\$ 0,00. Selo do Ato: 01112411212946129700352.

R-11-42.786 - Prot. 193.650 - 29/11/2024 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Faço consignar que o imóvel vinculado a presente Matrícula foi dado pelos proprietários MARCELO EGÍDIO BOAVENTURA VARGAS, brasileiro, empresário, nascido em 12/07/1977, inscrito no CPF nº 773.358.131-15, portador da CNH nº 01394569601 DETRAN/GO, e JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS, brasileira, administradora, nascida em 07/08/1980, inscrita no CPF nº 728.509.491-91, portadora da CNH nº 01806826238 DETRAN/GO, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 31/03/1997, residentes e domiciliados na Rua Maximiano Alves Cunha, Lote 26, Quadra 21, Bairro Jundiá, Anápolis/GO, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO - SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 02.282.709/0001-52, com sede na Avenida Santos Dumont, nº 235, Bairro Jundiá, Anápolis/GO, como garantia à Abertura do Limite de Crédito (Contrato Guarda Chuva) pré-aprovado no valor de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais). EMISSOR: COMÉRCIO DE PEÇAS DNV LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 34.833.712/0001-03, com sede na Rua Senador Eugenio Jardim, nº 61, Setor Central, Anápolis/GO, representada por MARCELO EGÍDIO BOAVENTURA VARGAS, já qualificado, nos termos da Segunda Alteração Contratual formalizada em 09/09/2024 e registrada na JUCEG em 09/09/2024, sob o nº 20243082371. TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 1191232, emitida em Anápolis/GO, em 27/11/2024. LIMITE DE CRÉDITO: R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais). PRAZO E PAGAMENTO: O prazo e a forma de pagamento serão definidos em cada celebração das Operações Financeiras Derivadas, com valor a ser definido no momento da liberação de cada crédito. JUROS: As taxas das Operações Financeiras Derivadas são: Taxa Mínima de 0,00% e Taxa Máxima de 20,00%. VENCIMENTO DO LIMITE APROVADO: 26/11/2034. AVALISTAS: MARCELO EGÍDIO BOAVENTURA VARGAS e JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS, já qualificados. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE GARANTIA: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia ao pagamento da dívida constituída no instrumento de abertura de limite de crédito, bem como para assegurar todas as Operações Financeiras Derivadas, nos termos do que dispõe o Título de Crédito e do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores fiduciários alienam à CREDORA, em caráter fiduciário, o imóvel vinculado à presente Matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Os demais direitos, obrigações e condições estão expressos no instrumento ora registrado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Os efeitos do presente ato retroagem à data de 28/11/2024. Dou fé. Anápolis, 29/11/2024. Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Custas do ato: Emolumentos: R\$ 4.369,64, Fundesp: R\$ 436,96, Issqn: R\$ 218,48, Funemp: R\$ 131,09, Funcomp: R\$ 131,09, Fepadsaj: R\$ 87,39, Funproge: R\$ 87,39, Fundepeg: R\$ 54,62, Taxa Judiciária: R\$ 18,87. Total do ato: R\$ 5.516,66. Custas totais do Protocolo (Prenotação, Taxa e Busca): R\$ 5.569,20. Selo do Ato:

Modelo Adotado pela Lei nº 6.015 de 31/06/73 e Lei nº 6.216 de 30/06/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Atenção: Esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme o artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.rifanapolis.com.br



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0042786-47



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

OFICIAL: Wander Ribeiro Palhano
SUBSTITUTO: Kleber Barbosa Silva

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
Ficha: 06
MATRÍCULA Nº 42.786
CNM 026005.2.0042786-47
Data: 26 / 10 / 1999

OFICIAL:
01112411212953325600002

CERTIFICO QUE a presente fotocópia é reprodução integral e fiel da Matrícula nº 42.786, que tenho em meu poder neste Cartório. O referido é verdade; Dou fê. Anápolis, 29 de novembro de 2024.

Certidão Assinada Digitalmente por:
Wesley Oliveira da Costa
Coordenador Autorizado

A validade jurídica deste documento e sua autenticidade são reguladas pela MP nº 2.200-2/2001 e Arts. 106, 107, 109 e 968 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás. Verifique a Conformidade desta Assinatura e Documento em: <https://assinador-web.onr.org.br/prdocs>

Selo Eletrônico de Fiscalização: 01112411212938726800246 - Consulte este selo em <https://see.tjgo.jus.br/buscas> - Emolumentos: R\$ 88,30 - Taxa Judiciária: R\$ 18,29 - Fundesp: R\$ 8,81 - Issqn: R\$ 4,44 - Funemp: R\$ 2,65 - Funcomp: R\$ 2,65 - Fedadaj: R\$ 1,79 - Funproge: R\$ 1,79 - Fundepég: R\$ 1,08 - Total: R\$ 129,80 - Hora: 15:01 - Pedido de Certidão: 204.897 - PÓS-REG 193.650

Atenção: Constitui condição necessária para os atos de registros de imóveis a demonstração ou declaração no Instrumento Público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Estaduais, conforme art. 15, § 4º da Lei Estadual nº 19.191/2015, sobretudo para Instrumentos lavrados em outras unidades da Federação.

Modelo Adotado pela Lei nº 6.015 de 31/06/73 e Lei nº 6.216, de 30/06/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Atenção: Esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme o artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.rifanapolis.com.br



Página 6 de 6

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



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5201108-206D.651C.CB7D.4627.95ED.5505.CC0D.8693	Data de Cadastro: 01/11/2024 20:55:33
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: SITIO CATINGUEIRO		
Município: Anápolis		UF: Goiás
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 16°18'44,18" S	Longitude: 48°58'05,59" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 4,4815		Módulos Fiscais: 0,2801
Código do Protocolo: GO-5201108-3CA7.84E1.1865.5EDE.9158.D70C.5662.3BC5		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. 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;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3

D4Sign 1d742993-7982-4a4d-9ed6-a64c8e80e44c - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5201108-206D.651C.CB7D.4627.95ED.5505.CC0D.8693	Data de Cadastro: 01/11/2024 20:55:33
---	---------------------------------------

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Não foi detectada diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade ou posse e a área do imóvel identificada em representação gráfica.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 728.509.491-91	Nome: JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS
---------------------	---

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	4,4815	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	4,4815	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,9994
Área de Preservação Permanente	1,3413		
Área de Uso Restrito	0,0000		

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3

D4Sign 1d742993-7982-4a4d-9ed6-a64c8e80e44c - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5201108-206D.651C.CB7D.4627.95ED.5505.CC0D.8693	Data de Cadastro: 01/11/2024 20:55:33
---	---------------------------------------

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
42786	26/10/1999	2-HL	01	Anápolis/GO

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3

D4Sign 1d742993-7982-4a4d-9ed6-a64c8e80e44c - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSION EXERCÍCIO 2024**

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 930.024.006.831-8		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Chacara Vale Do Amanhecer	
ÁREA TOTAL (ha) 4,8000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 16/02/2012	ÁREA CERTIFICADA* 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Final Da Av Federal Bairro São Lourenço		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ANÁPOLIS	
MÓDULO RURAL (ha) 0,00	Nº MÓDULOS RURAIS 0,00	MÓDULO FISCAL (ha) 16,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,3000
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO GO/ANÁPOLIS	DATA REGISTRO 26/09/2001	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 42786
		REGISTRO R3	LIVRO OU FICHA 2HL
			ÁREA (ha) 4,8000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)			
REGISTRADA 4,8000	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -

DADOS DO DECLARANTE

NOME Jose Borges Rodrigues	CPF/CNPJ 197.829.501-49
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 197.829.501-49	NOME Jose Borges Rodrigues	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseio Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
-----------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 67477738240	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 31/10/2024	DATA DE VENCIMENTO: */*/****
---	--------------------------------------	--	-------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DEBITOS ANTERIORES 98,11	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5,39	VALOR COBRADO 103,50	MULTA 1,08	JUROS 0,16	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
------------------------------------	--	--------------------------------	----------------------	----------------------	---------------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADA. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIG/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.
--

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDESTRUTÍVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL, OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 23 DA LEI 8.470/92. 2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCPR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECÍFICA O ARTIGO 3º DA LEI 8.470/92. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.470/94, DECRETO LEI 5.899/92, LEI 4.204/64, DECRETO 86.891/95 E DECRETOS LEI 6786. 5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 8º DA LEI 8.470/94. 6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 8.470/94. 7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 16.287/01 E SUAS ALTERAÇÕES.
--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.229/93, 8.470/94 E 8.385/91. 3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DEBE OCORRER OS SEGUINTES CASOS: A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SINCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS; B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLuíDOS NO SINCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO; 5. O VALOR DE DEBITOS ANTERIORES REFERE-SE AS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUIA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade

D4Sign 1d742993-7982-4a4d-9ed6-a64c8e80e44c - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar> **7010.15320.11889.02441**
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: Fazenda Catingueiro
Proprietário(a): Jerusa Juventina Alves Martins De Lima Vargas
Matrícula do imóvel: 42786
Município/UF: Anápolis-GO
Responsável Técnico(a): GUILHERME SILVA LIAO
Formação: Técnico(a) Industrial em Agrimensura
Código de credenciamento: BNZC
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 4,4815 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: 728.509.491-91
Código INCRA/SNCR: 9300240068318
Cartório (CNS): (02.600-5) Anápolis - GO

Conselho Profissional: 70572067127/GO
Documento de RT: FT2403987931 - GO
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 1.044,82 m **Azimuthes:** Azimuthes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE		
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)
BNZC-M-0709	-48°58'05,263"	-16°18'40,154"	989,41	BNZC-M-0710	192°37'	13,57
BNZC-M-0710	-48°58'05,284"	-16°18'40,595"	990,74	BNZC-M-0711	175°26'	10,46
BNZC-M-0711	-48°58'05,256"	-16°18'40,934"	991,0	BNZC-M-0712	167°47'	7,86
BNZC-M-0712	-48°58'05,200"	-16°18'41,184"	990,7	BNZC-M-0713	150°54'	7,63
BNZC-M-0713	-48°58'05,075"	-16°18'41,401"	990,41	BNZC-M-0714	144°16'	20,49
BNZC-M-0714	-48°58'04,672"	-16°18'41,942"	992,24	BNZC-M-0715	87°49'	23,47
BNZC-M-0715	-48°58'03,882"	-16°18'41,913"	1000,15	BNZC-M-0716	87°20'	35,7
BNZC-M-0716	-48°58'02,681"	-16°18'41,859"	994,26	VAOR-M-0448	143°07'	8,61
VAOR-M-0448	-48°58'02,507"	-16°18'42,083"	994,45	VAOR-P-1091	136°46'	12,74
VAOR-P-1091	-48°58'02,213"	-16°18'42,385"	994,45	VAOR-P-1079	136°48'	22,69
VAOR-P-1079	-48°58'01,690"	-16°18'42,923"	993,337	VAOR-P-1078	134°36'	37,95
VAOR-P-1078	-48°58'00,780"	-16°18'43,790"	993,054	VAOR-P-1077	134°09'	15,23
VAOR-P-1077	-48°58'00,412"	-16°18'44,135"	993,187	VAOR-P-1076	137°51'	31,02
VAOR-P-1076	-48°57'59,711"	-16°18'44,883"	993,205	VAOR-P-1075	145°30'	25,85
VAOR-P-1075	-48°57'59,218"	-16°18'45,576"	993,14	VAOR-P-1074	147°37'	20,57

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

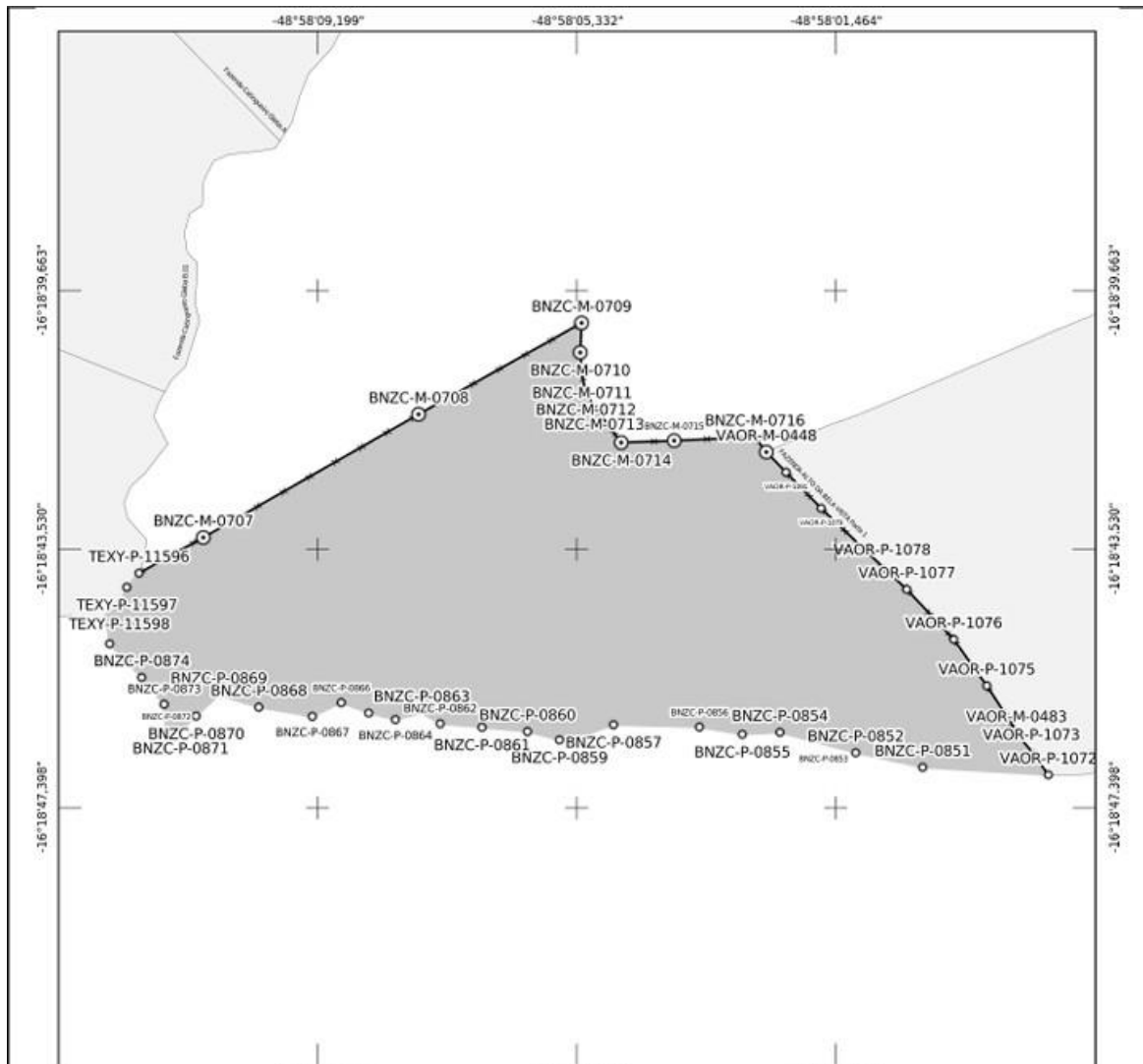
VAOR-P-1074	-48°57'58,847"	-16°18'46,141"	993,159	VAOR-M-0483	154°04'	4,89	CNS: 02.600-5 Mat. R-77-9811 Fazenda Alto da Bela Vista
VAOR-M-0483	-48°57'58,775"	-16°18'46,284"	992,526	VAOR-P-1073	141°32'	10,6	CNS: 02.600-5 Mat. R-77-9811 Fazenda Alto da Bela Vista
VAOR-P-1073	-48°57'58,553"	-16°18'46,554"	989,368	VAOR-P-1072	145°12'	13,21	CNS: 02.600-5 Mat. R-77-9811 Fazenda Alto da Bela Vista
VAOR-P-1072	-48°57'58,299"	-16°18'46,907"	976,201	BNZC-P-0851	273°32'	55,8	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0851	-48°58'00,175"	-16°18'46,795"	969,18	BNZC-P-0852	282°44'	30,38	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0852	-48°58'01,173"	-16°18'46,577"	963,41	BNZC-P-0853	285°48'	14,93	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0853	-48°58'01,657"	-16°18'46,445"	961,03	BNZC-P-0854	285°28'	19,93	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0854	-48°58'02,304"	-16°18'46,272"	959,54	BNZC-P-0855	286°56'	16,71	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0855	-48°58'02,866"	-16°18'46,301"	953,64	BNZC-P-0856	279°55'	19,26	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0856	-48°58'03,505"	-16°18'46,193"	955,65	BNZC-P-0857	271°34'	38,08	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0857	-48°58'04,787"	-16°18'46,159"	941,03	BNZC-P-0858	249°18'	14,09	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0858	-48°58'05,231"	-16°18'46,321"	939,77	BNZC-P-0859	259°48'	10,95	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0859	-48°58'05,594"	-16°18'46,384"	938,96	BNZC-P-0860	284°56'	14,66	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0860	-48°58'06,071"	-16°18'46,261"	935,44	BNZC-P-0861	275°35'	20,23	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0861	-48°58'06,749"	-16°18'46,197"	936,88	BNZC-P-0862	275°07'	18,6	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0862	-48°58'07,373"	-16°18'46,143"	934,56	BNZC-P-0863	300°52'	9,58	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0863	-48°58'07,650"	-16°18'45,983"	934,02	BNZC-P-0864	255°20'	12,03	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0864	-48°58'08,042"	-16°18'46,082"	934,15	BNZC-P-0865	284°24'	12,23	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0865	-48°58'08,441"	-16°18'45,983"	933,29	BNZC-P-0866	291°28'	13,02	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0866	-48°58'08,849"	-16°18'45,828"	934,44	BNZC-P-0867	243°36'	14,32	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0867	-48°58'09,281"	-16°18'46,035"	933,06	BNZC-P-0868	280°12'	24,1	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0868	-48°58'10,080"	-16°18'45,896"	929,74	BNZC-P-0869	287°49'	18,59	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0869	-48°58'10,676"	-16°18'45,711"	928,93	BNZC-P-0870	225°50'	14,03	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0870	-48°58'11,015"	-16°18'46,029"	928,49	BNZC-P-0871	225°32'	9,57	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0871	-48°58'11,245"	-16°18'46,247"	927,84	BNZC-P-0872	269°10'	6,44	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0872	-48°58'11,462"	-16°18'46,250"	927,33	BNZC-P-0873	355°50'	12,27	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0873	-48°58'11,492"	-16°18'45,852"	927,49	BNZC-P-0874	321°02'	15,82	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0874	-48°58'11,827"	-16°18'45,452"	926,45	BNZC-P-0875	317°27'	20,99	CORREGO GROTÃO
BNZC-P-0875	-48°58'12,305"	-16°18'44,949"	924,66	TEXY-P-11599	352°30'	13,43	CORREGO GROTÃO
TEXY-P-11599	-48°58'12,364"	-16°18'44,516"	924,475	TEXY-P-11598	56°26'	7,23	CNS: 02.600-5 Mat. 93441 Fazenda Catiguêiro - Gleba B.02 - GROTÃO pela m...
TEXY-P-11598	-48°58'12,161"	-16°18'44,386"	923,569	TEXY-P-11597	20°54'	9,31	CNS: 02.600-5 Mat. 93441 Fazenda Catiguêiro - Gleba B.02 - GROTÃO pela m...
TEXY-P-11597	-48°58'12,049"	-16°18'44,103"	925,177	TEXY-P-11596	39°55'	8,42	CNS: 02.600-5 Mat. 18553 18552 Fazenda Catiguêiro
TEXY-P-11596	-48°58'11,867"	-16°18'43,893"	925,7	BNZC-M-0707	60°06'	32,88	CNS: 02.600-5 Mat. 18553 18552 Fazenda Catiguêiro
BNZC-M-0707	-48°58'10,907"	-16°18'43,360"	942,3	BNZC-M-0708	59°18'	110,87	CNS: 02.600-5 Mat. 18553 18552 Fazenda Catiguêiro
BNZC-M-0708	-48°58'07,696"	-16°18'41,519"	968,14	BNZC-M-0709	59°50'	83,54	CNS: 02.600-5 Mat. 18553 18552 Fazenda Catiguêiro

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

CERTIFICAÇÃO: 00612017-2c67-4e76-a3d3-1b4532f8fcb6
Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 01/11/24 19:14
Data da Geração: 01/11/24 19:18

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/00612017-2c67-4e76-a3d3-1b4532f8fcb6/



Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



Denominação: Fazenda Catingueiro		Natureza da Área: Particular	
Proprietário(a): Jerusa Juventina Alves Martins De Lima Vargas		Responsável Técnico(a): GUILHERME SILVA LIAO	
CPF: 728.509.491-91		Formação: Técnico(a) Industrial em Agrimensura	
Matrícula do imóvel: 42786		Conselho Profissional: 70572067127/GC	
Cartório de Registro de Imóveis: (02.600-5) Anápolis - GO		Cód. Credenciado(a): BNZC	
Código INCRA/SNCR: 9300240068318		Documento de RT: FT2403987931 - GO	
Município: Anápolis-GO			

Área (Sistema Geodésico Local): 4,4815 ha	Perímetro: 1.044,82 m	Sistema Geodésico: SIRGAS 2000	Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado	Escala: 1:2759	Formato: A0
---	---------------------------------	--	--	--------------------------	-----------------------

- | | | |
|------------------|------------------------------------|-----------------------|
| • Vértice tipo M | — Linha ideal | — Cerca |
| • Vértice tipo P | — Limite artificial não tipificado | |
| • Vértice tipo V | — Corpo d'água ou curso d'água | |
| • Vértice tipo O | — Linha de cumeeira | |
| — Muro | — Grota | Imóvel em estudo |
| — Estrada | — Crista de encosta | Imóveis confrontantes |
| — Valla | — Pé de encosta | |
| — Canal | — Limite natural não tipificado | |

CERTIFICAÇÃO: 00612017-2c67-4e76-a3d3-1b45328fcbce

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 01/11/24 19:14
Data da Geração: 01/11/24 19:18



ANEXO II - LOCALIZAÇÃO

Para chegar ao Sítio Catingueiro partindo do centro de Anápolis, siga em direção ao bairro Bom Sucesso. Ao chegar no bairro, entre na Rua Curitiba e siga até o final da via. A entrada do sítio estará localizada à esquerda, no término da rua. O acesso é totalmente asfaltado até a sede do imóvel, o que facilita o deslocamento e garante conforto durante o trajeto.

Entrada sítio:



Fotos sede:



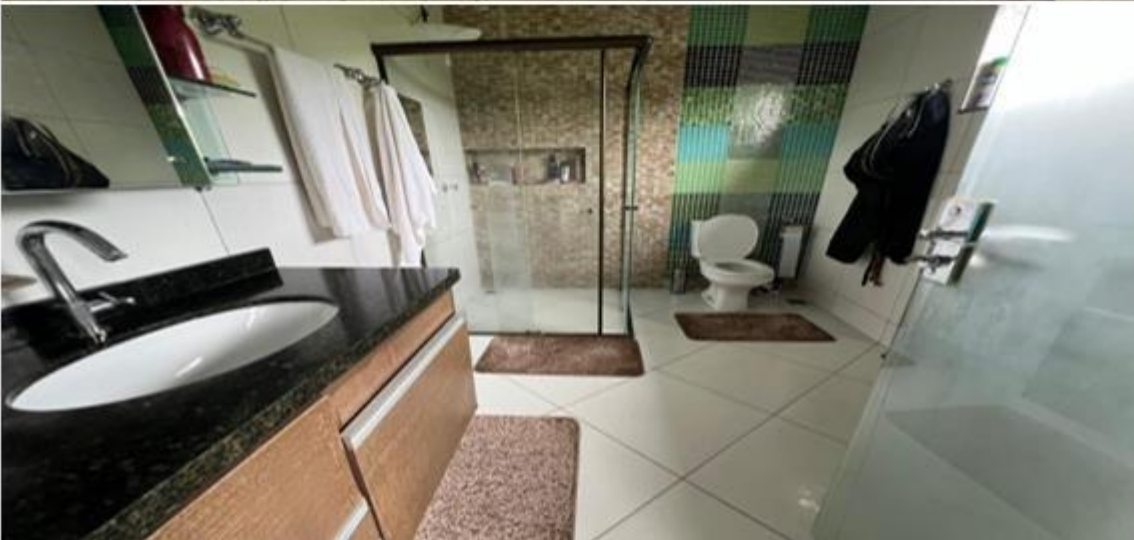
Salão principal, cozinha e banheiro:



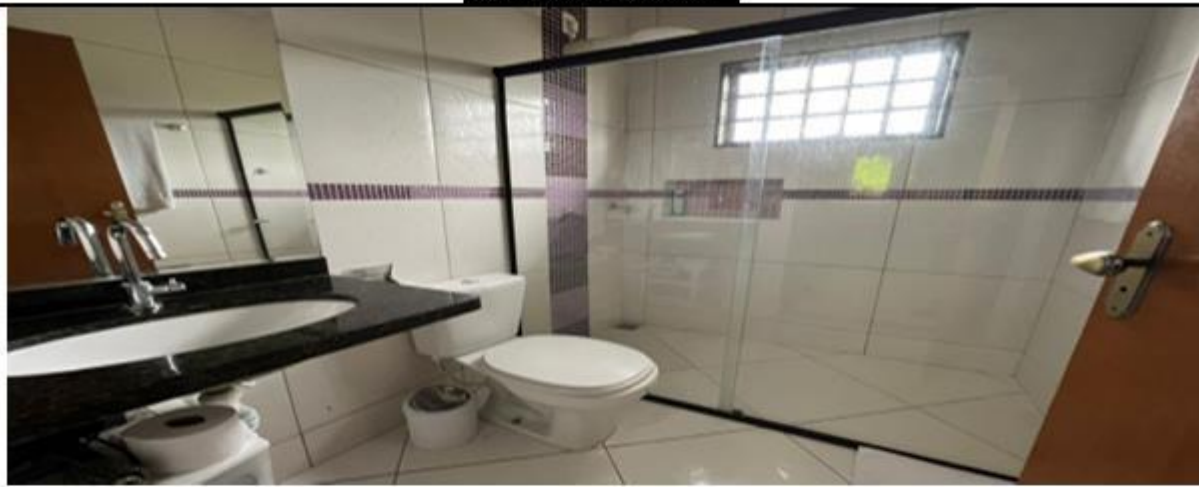
Quartos:



Suíte:



Banheiro social:



Área casa:



Garagem piso inferior:



Cozinha e banheiro piso inferior:



Quintal cimentado:



Fotos pastos:







Perfil de elevação da área:



Imagem via satélite:



- Imóvel avaliado demarcado com marcação de coordenadas no mapa.
- **Obs:** Comparação da localização do imóvel avaliado, feita através de pontos aleatórios na vistoria no local e coordenadas registradas no CAR, resultando em uma localização compatível.

Latitude: 16°18'4418"S

Longitude: 48°58'0559"W

ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS

Goias > Grande Goiânia e Anápolis > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Anápolis

12/08 às 12:16 |

R\$ 2.200.000

Venda

(62) [Exibir telefone](#)

Chat

Juntos criamos um ambiente mais seguro

Chacara 2 alq em Anapolis

?Chácara em Anápolis GO?

22 alqueires (4.84)...

[Ver descrição completa](#)

PROFISSIONAL
Tiago Anailton...
Último acesso há 9 horas

Na OLX desde agosto de 2016
 St Oeste, Goiânia - GO

[Acessar perfil do anunciante](#)

[Chacara 2 alq em Anapolis - Terrenos, sítios e fazendas - Área Rural de Anápolis, Anápolis 1427933000 | OLX](#)

ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

- I. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
- II. Não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.
- III. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da T&S Engenharia. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a T&S Engenharia não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
- IV. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação dos imóveis.

- V. A T&S Engenharia reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.
- VI. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a T&S Engenharia não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
- VII. Os avaliadores da T&S Engenharia declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
- VIII. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A T&S Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
- IX. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- X. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- XI. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- XII. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.