



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Fazenda Ipoeira, município de Arinos - GO.

RESUMO

Data da avaliação	11 de junho de 2026
Objeto	Imóvel Rural
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Fazenda Ipoeira, município de Arinos - MG
Áreas	- Área: 166,7824 hectares / 34,4592 alqueires GO.
Documentação	Matrícula nº 14.338
Avaliação	R\$ 3.340.000,00 (Três Milhões e Trezentos e Quarenta 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	12
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS	16
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	16

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, identificando a matrícula cartorial sob o nº 14.338 devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Arinos - Minas Gerais, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 13/06/2026

Data da Visita: 16/06/2026

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região de Arinos, Minas Gerais, onde se localiza a Fazenda Ipoeira, é marcada pela predominância da atividade agropecuária, sustentada por terrenos planos e de dupla aptidão, que favorecem tanto a pecuária quanto a agricultura. O solo apresenta textura arenosa, com baixa concentração de argila, o que condiciona o uso prioritário para pastagens e culturas adaptadas. A cobertura vegetal predominante é composta por capim braquiária, amplamente utilizado para formação de pastagens.

A infraestrutura regional é limitada, com estradas vicinais de terra, ausência de pavimentação e iluminação pública, além de energia elétrica restrita a pontos de passagem. O mercado imobiliário rural apresenta desempenho regular, absorvido principalmente por produtores locais e confrontantes interessados na expansão de suas propriedades. A economia municipal é fortemente dependente da agropecuária, com destaque para a produção de grãos, carne bovina e leite.

Apesar das limitações estruturais, há sinais de modernização gradual, como o uso de tecnologias sustentáveis, incluindo sistemas de energia solar para abastecimento de poços artesianos. Essa tendência demonstra potencial de crescimento sustentável, reforçando a vocação agropecuária da região e sua capacidade de absorver investimentos voltados à intensificação produtiva.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel registrado sob a matrícula nº 14.338 possui área de 166,7824 hectares, com topografia plana e solo arenoso, características que o tornam adequado para atividades agropecuárias, especialmente a pecuária. Toda a área está formada com pastagens de capim braquiária, proporcionando condições favoráveis para criação de gado em regime extensivo.

Entre as benfeitorias existentes, destacam-se cercas de madeira e arame liso com seis fios, divisões internas de pastagem e sistema de abastecimento de água encanada para os animais. O imóvel conta ainda com poço artesiano equipado com placa solar, garantindo autonomia hídrica. O acesso se dá por estradas vicinais de baixo fluxo, sem pavimentação, e a infraestrutura local não dispõe de iluminação pública ou telefonia celular, com energia elétrica apenas de passagem.

A propriedade apresenta perfil típico da região, voltado para a pecuária, com estrutura funcional e adaptada às condições locais. Sua configuração favorece a manutenção de atividades produtivas de médio porte, com potencial de expansão mediante investimentos em infraestrutura e diversificação agrícola.

As informações de coordenadas geográficas, azimutes, distâncias e confrontações podem ser observadas através da certidão de inteiro teor localizadas no Anexo I - Documentação Recebida.

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.

- Foi adotado um valor aproximado de **R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais)** para cada hectare da propriedade, já considerando as benfeitorias.

- Foi adotado um valor aproximado de **R\$ 97.000,00 (Noventa e Sete Mil Reais)** para cada alqueire GO da propriedade, já considerando as benfeitorias.

Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em **R\$ 3.340.000,00 (Três Milhões e Trezentos e Quarenta 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\$ 3.000.000,00 (Três Milhões de 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: 2026.07.27 22:03:46
-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: 2026.07.27 22:03:58
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

FABIANA CRISTINA ARTHUR CUNHA, OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CIDADE E COMARCA DE ARINOS, ESTADO DE MINAS GERAIS NA FORMA DA LEI, ETC.

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula **039032.2.0014338-65** de **29/03/2021** verifiquei constar:

MATRÍCULA 14338	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Arinos - Minas Gerais	FICHA Nº. 1
LIVRO 2		
<p>14338 - 29/03/2021 - Protocolo: 37220 - 25/01/2021</p> <p>IMÓVEL: Uma gleba de terras na "FAZENDA IPOEIRA", situada neste distrito, município e Comarca de Arinos/MG, com a área total de 166,78,24ha (cento e sessenta e seis hectares, setenta e oito ares e vinte e quatro centiares), com as seguintes divisas, limites e confrontações: "Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice A3S-M-10516, Longitude: -45°55'13,369", Latitude: -15°51'09,253" e Altitude: 537,70 m, deste segue confrontando com CNS: 03.903-2 Mat. 1321 Carlos Cardoso no azimuth 167°11' e distância de 2.638,92 m até o vértice A3S-M-10517, Longitude: -45°54'53,707", Latitude: -15°52'32,961" e Altitude: 536,36 m, deste segue no azimuth 243°36' e distância de 484,30 m até o vértice AWK-M-0109, Longitude: -45°55'08,288", Latitude: -15°52'39,963" e Altitude: 536,79 m, deste segue confrontando com CNS: 03.903-2 Mat. 6832 Rosane de Oliveira no azimuth 243°36' e distância de 160,08 m até o vértice A3S-M-10515, Longitude: -45°55'13,108", Latitude: -15°52'42,277" e Altitude: 537,30 m, deste segue confrontando com CNS: 03.903-2 Mat. 1335 Carlos Cardoso no azimuth 346°54' e distância de 2.627,90 m até o vértice A3S-M-10514, Longitude: -45°55'33,118", Latitude: -15°51'19,014" e Altitude: 536,87 m, deste segue confrontando com CNS: 03.903-2 Mat. 1321 Carlos Cardoso no azimuth 62°56' e distância de 659,81 m até o vértice A3S-M-10516, Longitude: -45°55'13,369", Latitude: -15°51'09,253" e Altitude: 537,70 m, ponto inicial desta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação BB16FA98-D84C-45A6-84D3-A98B063B1D3B. ART nº 14201800000004468908 - MG devidamente recolhida. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 4040123446301". Havido de Compra.</p> <p>PROPRIETÁRIO: CARLOS CARDOSO, CLRG nº 6.341.971-SSP/SP, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 138.960.918-91 (214c.6de7.72a0.cc7d.1671.ef17.ac09.758c.93ba.9d9f), casado sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da lei 6.515/77, com ZELIA FERREIRA CARDOSO, CLRG nº 10.739.046-SSP/SP, do lar, inscrita no CPF/MF sob o nº 151.237.618-37 (4dad3.8ed3.12dc.7a36.ec8e.d24c.894a.f67c.9315.f097), brasileiros, residentes e domiciliados em Corumbá de Goiás/GO.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Av/12 da matrícula nº 1.336 do livro 2 Registro Geral, deste ofício. Dou fé. (mmm). Arinos/MG, 29 de março de 2021. O Oficial <i>[Assinatura]</i> Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 44,60. Recome: R\$ 2,68. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 14,87. Total: R\$ 62,15. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: ELR47484, código de segurança: 2597813872392208. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"</p>		

AV-1-14338 - 29/03/2021 - Protocolo: 37220 - 25/01/2021

GEORREFERENCIAMENTO: - Procedo a presente averbação para constar que o imóvel ora matriculado foi georreferenciado conforme mapa e memorial descritivo certificado aos 20.04.2018, às 16:05, gerado aos 20.0.2018, às 16:43 horas e confirmado diretamente na plataforma SIGEF, assinados pelo Responsável Técnico Fernando Flávio Bernardes, CREA 5060489133/SP - Código de Credenciamento A3S, Declaração de Reconhecimento de limites firmado por CARLOS CARDOSO (mat. 1321/1335) e ROSANE DE OLIVEIRA (mat. 6832), todos com firmas reconhecidas. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 1420180000004468908. Certificação nº bb16fa98-d8ac-45a6-84d3-a98b063b1d3b, certificado aos 20.04.2018 às 16:05 horas, nos termos da norma 03 "SIGEF". **CCIR/ITR:** Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº **999.911.492.370-2**, Área Total: 2.812,7600; Módulo Rural: 50,0049; Nº Módulos Rurais: 42,08; Módulo Fiscal: 65,0000; Nº Módulos Fiscais: 43,2732; FMP: 3,00, tendo como detentor Carlos Cardoso, CPF/MF: 138.960.918-91, CCIR emissão 2020 e na Receita Federal sob o nº **6.743.323-5**. Dou fé. (mmm). Arinos/MG, 29 de março de 2021. O Oficial NiHill.

AV-2-14338 - 29/03/2021 - Protocolo: 37220 - 25/01/2021

Procedo a presente averbação para constar que a área da **Reserva Florestal Legal** do imóvel ora matriculado, encontra-se especializada na matrícula de origem, qual, do Av/6 da matrícula 1.336 deste ofício. (observado o disposto no artigo 995 do Provimento 93/2020/CGJ). Dou fé. (mmm). Arinos/MG, 29 de março de 2021. O Oficial NiHill.

AV-3-14338 - 29/03/2021 - Protocolo: 37220 - 25/01/2021

CCIR/ITR: Procedo esta averbação para constar que o imóvel ora matriculado está cadastrado no INCRA sob o nº **999.911.492.370-2**, Área Total: 2.812,7600; Módulo Rural: 50,0049; Nº Módulos Rurais: 42,08; Módulo Fiscal: 65,0000; Nº Módulos Fiscais: 43,2732; FMP: 3,00, tendo como detentor Carlos Cardoso, CPF/MF: 138.960.918-91, CCIR emissão 2020 e na Receita Federal sob o nº **6.743.323-5**, Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida às 14:00:38 horas, do dia 29.03.2021, válida até 25.09.2021, código de controle nº 5F01.9E37.3AA4.14EE, conforme consta no Av/10 da matrícula nº 1.336 deste ofício. Dou fé. (mmm). Arinos/MG, 29 de março de 2021. O Oficial NiHill.

AV-4-14338 - 29/03/2021 - Protocolo: 37220 - 25/01/2021

CAR: Procedo presente averbação em cumprimento ao disposto nos §2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei 12.651 de 2012 e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78/A da referida lei, que foi apresentado o Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR nº **MG-3104502-216D.84A4.2B8B.4A3BAEDF.AF9C.FC93.45CE**, aos 03.07.2018, às 16:50:40 horas, que fica arquivado neste ofício, conforme consta no Av/11 da matrícula nº 1.336 deste ofício. Dou fé. (mmm). Arinos/MG, 29 de março de 2021. O Oficial NiHill.

AV-5-14338 - 07/04/2022 - Protocolo: 40110 - 23/03/2022

Continua na ficha 2

MATRÍCULA

14338

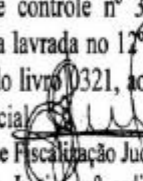
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Arinos - Minas Gerais

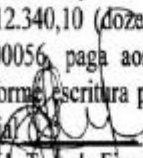
FICHA Nº

2

LIVRO 2

CCIR/TR: Procedo esta averbação para constar que o imóvel ora matriculado está cadastrado no INCRA sob o nº **999.911.492.370-2**, Área Total: 2.812,7600; Módulo Rural: 50,0049; Nº Módulos Rurais: 42,08; Módulo Fiscal: 65,0000; Nº Módulos Fiscais: 43,2732; FMP: 3,00, tendo como detentor Carlos Cardoso, CPF/MF: 138.960.918-91, CCIR emissão 2021 e na Receita Federal sob o nº **6.743.323-5**, Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida às 12:04:04 horas, do dia 05/03/2022, válida até 01/09/2022, código de controle nº 32D9.3FD6.EECF.A99F. Tudo conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 12º Ofício de Notas e Protesto de Títulos do Distrito Federal, às folhas 148/150 do livro 0321, aos 14 de abril de 2022. Dou fé. (jemp). Arinos/MG, 07 de abril de 2022. O Oficial  Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 21,45. Recome: R\$ 1,29. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15. Total: R\$ 29,89. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: FLD80268, código de segurança : 5207020505813152. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

R-6-14338 - 07/04/2022 - Protocolo: 40110 - 23/03/2022

COMPRA E VENDA: - **ÁREA:** 100% do imóvel ora matriculado - **TRANSMITENTE:** CARLOS CARDOSO, brasileiro, produtor rural, portador da CI.RG nº 6341971 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 138.960.918-91 (d846.74b5.7618.7639.5279.0406.dbee.318b.a69da5da), e SUA esposa ZÉLIA FERREIRA CARDOSO, brasileira, produtora rural, portadora da CI.RG nº 10.739.046 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 151.237.618-37 (432e.39e4.7f85.2661.1960.804f.f2af.d649.2b0a.88d3), casados sob o regime da Comunhão de Bens, anteriormente à Lei 6.515/77, junto ao Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Itaberá/SP, matrícula nº 116863 01 55 1959 2 00012 162 0001821 67, residentes e domiciliados na Rua Camilo B. Paula, quadra 34, S/N, Setor Centro, Corumbá/GO. **ADQUIRENTE:** RENNER ALVES RIBEIRO, brasileiro, produtor rural, solteiro, portador da CI.RG nº 5893358-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 700.430.801-46 (dc75.cbcc.783a.c585.acab.b739.a59d.3e20.6e79.512b), residente e domiciliado na Rua Francisco S. de Faria, S/N, Quadra 28, Lote 20, Centro, Corumbá de Goiás/GO. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 12º Ofício de Notas e Protesto de Títulos do Distrito Federal, às folhas 148/150 do livro 0321, aos 14 de março de 2022. **VALOR DA VENDA:** R\$ 431.600,00 (quatrocentos e trinta e um mil e seiscentos reais). ITBI - Inter-vivos no valor de R\$ 12.340,10 (doze mil, trezentos quarenta reais e dez centavos), objeto da guia nº 2022 00000056, paga aos 10/03/2022. **CONDIÇÕES:** As constantes do Título padrão. Tudo conforme escritura pública apresentada. Dou fé. (jemp). Arinos/MG, 07 de abril de 2022. O Oficial  Ato: 4547, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.726,95. Recome: R\$ 163,61. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.910,09. Total: R\$ 4.800,65. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: FLD80268, código de segurança : 5207020505813152. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-7-14338 - 16/05/2022 - Protocolo: 40410 - 11/05/2022

Continua no verso

CAR: Procedo presente averbação em cumprimento ao disposto nos §2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei 12.651 de 2012 e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78/A da referida lei, que foi apresentado o Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR nº **MG-3104502.63DF.BD3E.8DD6.48DB.A6DE.1A00.2B38.FB2A**, aos 13/04/2022, às 12:10:22 horas, que fica arquivado neste ofício. Dou fé. (gesmp). Arinos/MG, 16 de maio de 2022. O Oficial *[Assinatura]*. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 21,45. Recomepe: R\$ 1,29. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15. Total: R\$ 29,89. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 23,82. Recomepe: R\$ 1,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,92. Total: R\$ 33,18. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: FLD84304, código de segurança : 1039287888368360. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-8-14338 - 25/05/2023 - Protocolo: 43066 - 23/05/2023

CCIR/ITR: Procedo esta averbação para constar que o imóvel ora matriculado está cadastrado no INCRA sob o nº **951.153.657.522-4**, Área Total: 166,7824; Módulo Rural: 47,2471; Nº Módulos Rurais: 3,53; Módulo Fiscal: 65,0000; Nº Módulos Fiscais: 2,5659; FMP: 2,00, tendo como detentor Renner Alves Ribeiro, CPF: 700.430.801-46, CCIR emissão 2022, e na Receita Federal sob o nº **9.646.884-0**, Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida às 14:29:11 horas, do dia 24/05/2023, válida até 20/11/2023, código de controle nº D3E9.54B6.C882.4FD1. Dou fé. (tsc). Arinos/MG, 25 de maio de 2023. O Oficial *[Assinatura]*. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,65. Recomepe: R\$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Total: R\$ 31,55. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: GPE25311, código de segurança : 0411410680792598. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

R-9-14338 - 25/05/2023 - Protocolo: 43066 - 23/05/2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMITENTE/GARANTIDOR FIDUCIANTE: RENNER ALVES RIBEIRO, brasileiro, produtor agropecuário em geral, solteiro, portador da CNH registro nº 05504124039 DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 700.430.801-46 (c124.208c.b4d1.cb77.3511.7f4d.31e4.6027.e05d.7dfe), residente e domiciliado Praça da Bíblia, S/N, Centro, Corumbá de Goiás/GO, CEP 7960-000. **CREDOR: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO - SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.282.709/0001-52 (26ab.2469.fe01.d5ce.468d.943c.0856.9b45.9d8a.c4de), localizada na Avenida Santo Dumont, nº 235, Jundiá, Anápolis/GO, CEP 75113-180. **VALOR: R\$ 4.000.000,00** (quatro milhões de reais). **VENCIMENTO: 01 de maio de 2033. PRAÇA DE PAGAMENTO: Corumbá de Goiás/GO. FORMA DE PAGAMENTO: Descrito no instrumento da operação derivada. ENCARGOS FINANCEIROS: Descrito no instrumento da operação derivada, observado: Taxa Efetiva de Juros Remuneratórios: mínima 0.0000 % e máxima 20.0000%; Juros de Mora: mínima 1.0000 % e máxima 1.0000%; Multa por Inadimplemento: mínima 2.0000 % e máxima 2.0000%, de acordo com a cédula. GARANTIAS: Em Alienação Fiduciária, o imóvel objeto desta**

Continua na ficha 3

MATRÍCULA

14338

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Arinos - Minas Gerais

FICHA Nº.

3

LIVRO 2

matrícula, sendo que o Garantidor cede e transfere ao Credor, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel. **AVALIAÇÃO:** Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes indicam como valor do bem alienado fiduciariamente o montante de R\$ 3.002.083,20 (três milhões dois mil e oitenta e três reais e vinte centavos) **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 901565, emitida em Corumbá de Goiás/GO aos 22 de maio de 2023. **CONDIÇÕES:** Obrigam-se as partes a todas e demais cláusulas e condições na presente Cédula que fica ~~via~~ arquivada neste cartório. Dou fê. (tsc). Arinos-MG, 25 de maio de 2023. O Oficial ~~Arinos~~ Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,02. Recompe: R\$ 0,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,31. Total: R\$ 9,75. Ato: 4522, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.975,53. Recompe: R\$ 238,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.252,70. Total: R\$ 7.466,75. Ato: 8101, quantidade Ato: 12. Emolumentos: R\$ 100,68. Recompe: R\$ 6,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 33,48. Total: R\$ 140,16. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: GPE25311, código de segurança: 0411410680792598. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-10-14338 - 20/06/2025 - Protocolo: 48787 - 23/05/2025

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme o requerimento datado aos 23 de maio de 2025, nos termos do art. 26, §7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO - SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.282.709/0001-52 (pessoa jurídica), localizada na Avenida Santo Dumont, nº 235, Jundiá, Anápolis/GO, CEP 75113-180, tendo em vista a não purgação da mora no prazo legal pelo devedore fiduciante após devidamente intimado. **ITBI** - Inter-vivos no valor de R\$ 66.712,96 (sessenta e seis mil, setecentos e doze reais e noventa e seis centavos), pago pela Guia de Arrecadação aos 23/05/2025; tendo sido avaliado o imóvel por R\$ 3.335.648,00 (três milhões, trezentos e trinta e cinco mil e seiscentos e quarenta e oito reais), conforme Certidão de Lançamento de ITBI. Número/Controle da Certidão: DF4EBBB7B6ADFBB0. Tudo conforme documentação apresentada. Dou fê. (jgcc). Arinos/MG, 20 de junho de 2025. O Oficial ~~Arinos~~ Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: ITI41856, código de segurança: 0400679722883332. Ato: 4254, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5.419,72. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.464,84. Total: R\$ 12.235,05. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 10.966,02. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8.974,66. Valor do ISS: R\$ 548,28. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 24.651,16 "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5R47-JBCZG-2A4W9-B7H78>

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula 039032.2.0014338-65 de 29/03/2021, nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. O referido é o que consta dos meus arquivos. Esta certidão possui todas as laudas devidamente numeradas, sem emendas ou rasuras. Dou fé. Arinos-MG, 23 de junho de 2025. "A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009." Certifico que constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04, conforme redação da Lei Estadual 25.125, de 30 de dezembro de 2024. Nos termos da Lei nº 6.015/73, com as alterações da Lei 14.382/2022: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. Recomeço: R\$ 2,03. ISS: R\$ 1,35. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Total: R\$ 39,25. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000778040119, atribuição: Imóveis, localidade: Arinos. Nº selo de consulta: ITI42082, código de segurança : 4089063358638906. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,97. Valor Total do Recomeço: R\$ 2,03. Valor ISS Total: R\$ 1,35. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 39,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Selo Eletrônico - Portaria 4045/CGJ/2015, publicada DJe em 17/11/2015. Hash u8vdfvnfsqk



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ANEXO II – LOCALIZAÇÃO

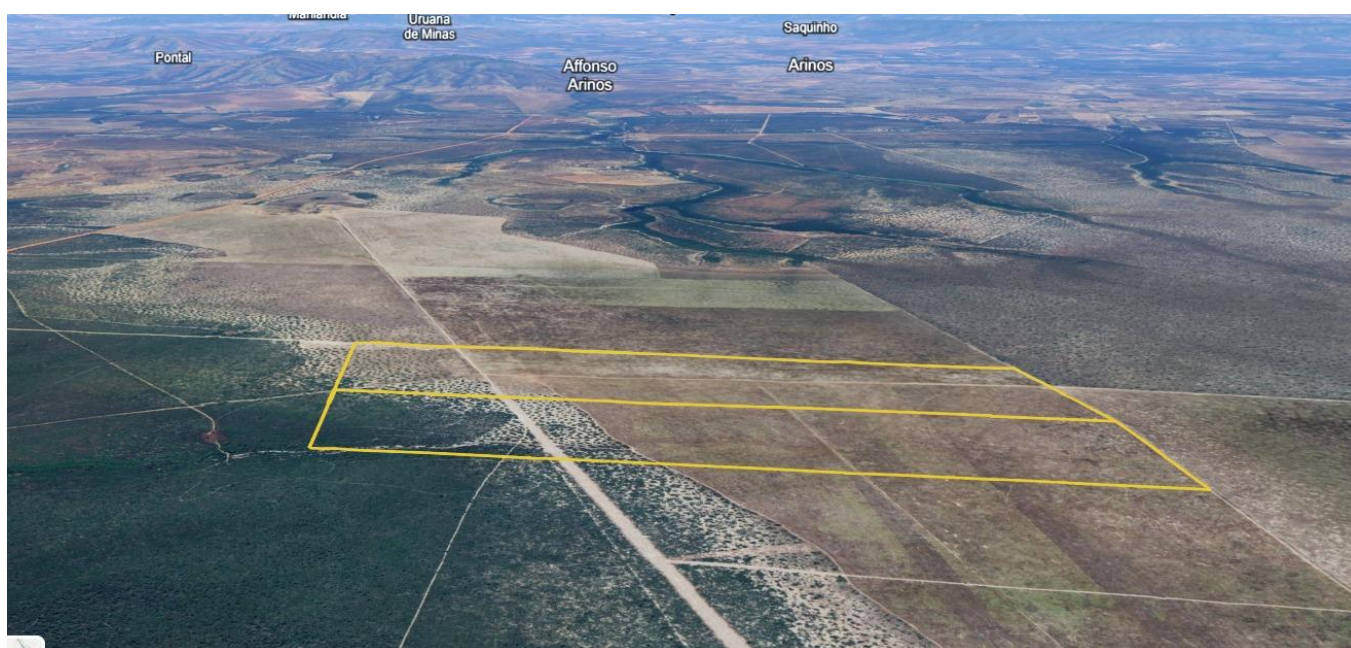
Saindo da cidade de Arinos - MG, pela MG-202, percorre-se 9,33 km até estrada vicinal à esquerda.



Por estrada de terra em reta e semirreta, percorre-se 6,68 km e vira-se à esquerda.



Por estrada passando por fazendo de lavoura/pecuária, percorrendo 5,14 km, chegará na divisa do bem avaliado.







ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS



R\$ 3.705.000

247 m² tot.

Arinos Minas Gerais
Zona Rural, Arinos

Corretor responsável: João Paulo Lima creci-df Ver dados. Fazenda modelo. Fazenda à venda, 247 hectares, em Arinos-mg. - Fazenda montada, só tomar conta. - ...

Super destaque

WhatsApp Contatar

Rurais à venda, Zona Rural, Arinos - R\$ 3.705.000, 247 ha - ID: 3024065423 - Imovelweb



R\$ 2.500.000

202 m² tot.

Arinos Minas Gerais
Zona Rural, Arinos

Corretor responsável: João Paulo Lima creci-df Ver dados. Fazenda à venda em Arinos-mg. área: 41 alqueires ou 202 hectares. informações. - Fazenda formada. - 7...

WhatsApp Contatar

Rurais à venda, Zona Rural, Arinos - R\$ 2.500.000, 202 ha - ID: 3026138854 - Imovelweb

ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, suposições 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.