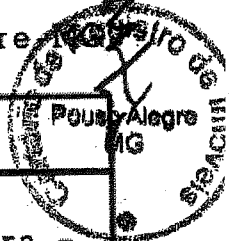


# Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.--



MATRÍCULA Nº 52.099.--

Denominação do Imóvel: Bairro Fazenda Grande ou Limeira.--

IMÓVEL: Uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 10,89,00 hectares, ou seja 108.900,00 metros quadrados, compreendi da dentro do seguinte círculo divisório:--Inicia na por teira junto a divisa de José Barbosa, segue confrontando com este na distância de 360,00 metros até encontrar a di visa de Pedro Cunha, faz canto e segue confrontando com Pedro Cunha na distância de 652,00 metros até encontrar o córrego e a lagoa existente na divisa de Valdecir Mene guet, passa por dentro da lagoa e segue pelo córrego con frontando com Valdecir Meneguet na distância de 230,00 metros até encontrar a divisa de José Frederico, faz can to e segue confrontando com José Frederico na distância de 415,00 metros até encontrar a estrada de acesso, faz canto e segue margeando esta estrada na distância de ... 96,00 metros até encontrar a porteira, ponto onde teve início e finda. INCRA nº 442.321.015.695-2.--PROPRIETÁRIOS José Frederico da Rosa e sua mulher Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, resi dentes nesta cidade, CPF 042.116.936-20.--TÍTULO AQUISI TIVO:--Registro 01 da matrícula 35.396 do livro 02.--Pouso Alegre, 27 (vinte e sete) de Dezembro de 1999.--OFICIAL:--/.....

Nota

R.01.--Pouso Alegre, 27 (vinte e sete) de Dezembro de .. 1999.--TRANSMITENTES:--José Frederico da Rosa e sua mulher Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comercian te, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 042.116.936- 20.--ADQUIPENTES:--Hélio Yoshihisa Tomikawa, brasileiro, comerciante, CPF 102.300.698-78, casado com Roseli da .. Silva Tomikawa, do lar, CPF 120.567.998-71, residentes em Atibaia-SP.--TÍTULO:--Compra e venda.--FORMA DO TÍTULO Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 205, fls.162, em data de 08 (oito) de Dezembro de 1999.--VA LOR:--R\$20.000,00.--CONDIÇÕES:--Constou na escritura que foi apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Ru ral - CCIR - 1998/1999, arquivado no 3º Tabelionato des ta cidade, no Livro de Arquivos de Documentos de nº 15, fls.026.--Constou ainda que os adquirentes dispensaram a apresentação das certidões negativas de que se trata a





Lei 7.433/85.-.Foi apresentada a Certidão Negativa do ITR, protocolado sob o nº 123.098 em 27 de Dezembro de 1999.-.O OFICIAL:-/.....

R.02.-.Pouso Alegre, 25(vinte e cinco) de outubro de 2001.-.CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA:-EMITENTES:-Hélio Yoshihisa Tomikawa e s/m. Roseli da Silva Tomikawa, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, agricultores, residentes nesta cidade, CPF 102.300.698-78 e 120.567.998-71.-.FINANCIADOR:-Banco do Brasil S/A., agência em Estiva-MG., CNPJ 00.000.000/2172-55.-.VALOR:-R\$10.268,34.-.VENCIMENTO:-22(vinte e dois) de outubro de 2002.-.JUROS:-Constantes da cédula.-.EMIÇÃO:-22/10/2001.-.CONDIÇÕES:-Foi declarado na cédula que o emitente nada deve do ITR/CCIR.-.E demais condições constantes da cédula.-.O OFICIAL:-/.....

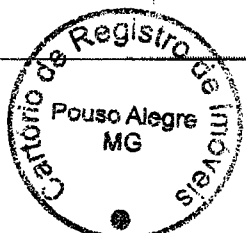
ANEXO

AV.03.-.Pouso Alegre, 25(vinte e cinco) de outubro de 2001.-.Fica averbado no registro 02 da matrícula retro, que foi, digo, o nº de referência do livro 02, 7.621.-.O OFICIAL:-/.....

ANEXO

AV.04.-.Pouso Alegre, 22 (vinte e dois) de maio de 2007.- Fica cancelado e extinto o registro 02 da matrícula retro, bem como a averbação nº 03, em vista de ter o devedor liquidado seu débito com o credor; conforme autorização do mesmo protocolado sob o nº 174.424, em 22 de maio de 2007.-.O OFICIAL -/.....

R.05.-.Pouso Alegre, 29 (vinte e nove) de agosto de 2008.-.TRANSMITENTES:- Hélio Yoshihisa Tomikawa, brasileiro, operador de máquinas, CPF 102.300.698-78 e sua esposa Roseli da Silva Tomikawa, brasileira, do lar, CPF 120.567.998-71, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes no Japão.-.ADQUIRENTES:-Maria de Fátima Martins Mazini Tavares, brasileira, do lar, CPF 837.546.958-00, casada sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515-77 com Edson Mazini Tavares, brasileiro, micro-empresário, CPF 395.682.966-20, residentes nesta cidade.-.TITULO:- compra e venda.-.FORMA DO TITULO:- Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 272-E, fls. 067, em data de 22 de maio de 2007.-.VALOR:-R\$24.000,00.-.CONDIÇÕES:- Consta na escritura que foi apresentado o ITR e CCIR.-.O OFICIAL:-/.....



# Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 02.-.



MATRÍCULA Nº 52.099

Denominação do Imóvel: Bairro Fazenda Grande ou Limeira.-

IMÓVEL: R.06.-Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de outubro de 2008.-

CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA:-EMITENTE:-Edson Mazini Tavares, brasileiro, casado, micro-empresário, CPF 395.682.966.20, residente nesta cidade.-

AVALISTA DO EMITENTE:-Maria de Fátima Martins Mazini Tavares, brasileira, casada, do lar, CPF 837.546.958.00, residente nesta cidade.-

FINANCIADOR:-BANCO ABN AMRO REAL S.A., com sede em São Paulo - SP, e agência nesta cidade, CNPJ 33.066408/0001-15.- TÍTULO:-

hipoteca.- VALOR:-R\$63.000,00.- VENCIMENTO:-21 de julho de 2009.-

JUROS:-Constantes da cédula.- EMISSÃO:-Pouso Alegre. 21 de outubro de 2008.-

CONDICÕES:-Foi declarado pelo emitente que o ITR e CCIR foram arquivados no Banco, e demais condições constantes da cédula protocolada sob o nº 184.709 em 24(vinte e quatro) de outubro de 2008.- O OFICIAL:-/

ANC.

AV.07.-Pouso Alegre, 19 (dezenove) de janeiro de 2010.-Fica cancelado e extinto o registro 06 da matrícula retro, em vista de ter o devedor liquidado seu débito com o credor, conforme autorização do mesmo que se junta ao requerimento protocolado sob o nº 194.385, em data de 19.01.2010.- O OFICIAL:-/

R-8-52.099.-Protocolo nº 216.389 em 16/05/2012.- TRANSMITENTES:-

Edson Mazini Tavares, brasileiro, empresário, portador do CPF 395.682.966-20 e s/m Maria de Fátima Martins Mazini Tavares, brasileira, secretária, portadora do CPF 837.546.958-00, residentes nesta cidade, casados sob o regime de comunhão

parcial de bens, depois da vigência da Lei 6.515/77.- ADQUIRENTE:-

Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, com sede nesta cidade CNPJ 18.675.983/0001-21.- TÍTULO:-Compra e venda.- FORMA DO TÍTULO:-

Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº339-E, fls.078 em data de 18 (dezoito) de abril de 2012.- VALOR:-R\$525.000,00.- CONDICÕES:-Constou

na escritura que foi apresentado CCIR 2006/2007/2008/2009 nº 05160120099, código do imóvel rural nº 000.043.939.188-0 e negativa de ITR NIRE nº

6.042.914-3.-Data do registro:11/05/2012.- (fmab) -(EM-1.337,83 +TFJ-883,97 =2.221,80)- O OFICIAL:-/



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG  
Rua Adolfo Olimo, 350 - B - Centro - CEP 37550-000 - Fone (35) 3421-4449  
Bel. Luiz Inácio Requiejo do Amaral - Oficial

CERTIDÃO - Certidão de Inteiro teor  
CERTIFICO que a presente cópia foi extraída  
e confere com o original. Dado fé.  
Pouso Alegre/MG. 02/07/2012  
Emo-R\$ 13,46 - Taxa - R\$ 0,81 - Taxa Jure - R\$ 5,04 Total: R\$ 19,31  
Oficial Bel.

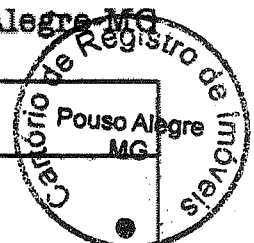


Bel. Luiz Filipe Requiejo do Amaral  
Oficial Substituto  
Especialista em Direito Registral - PUCMG

# Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, MG  
Livro nº dois(2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-.

MATRÍCULA Nº 65.045



Denominação do Imóvel: Bairro Fazenda Grande

*Ampliação*

**IMÓVEL:** Uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 7,66,34 hectares, ou seja 76.634,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia no alinhamento da estrada municipal junto a divisa de José Adilson Pereira, segue confrontando com este na distância de 20,00 metros; faz canto segue com o mesmo na distância de 301,00 metros, passando lado até encontrar a divisa do comprador Valdecir Monegat, segue confrontando com este pelo córrego existente na distância de 165,00 metros até a divisa de Elio Toshihisa Tonukawa, segue confrontando com este na distância de 415,00 metros, faz canto e segue confrontando com o mesmo e com o alinhamento da estrada municipal na distância de 241,00 metros até encontrar o ponto inicial junto a divisa de José Adilson Pereira, onde teve início e finda. - **PROPRIETARIOS:**- José Frederico da Rosa e s/m Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 042.116.936-20. - **TÍTULO AQUISITIVO:**- Registro 01, da matrícula 35.396 do livro 02.-. Pouso Alegre, trinta e um (31) de maio de 2005. - **O OFICIAL:** - /

R.01. Pouso Alegre, trinta e um (31) de maio de 2005. - **TRANSMITENTE:**- José Frederico da Rosa e s/m Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 042.116.936-20. - **ADQUIRENTE:** Valdecir Monegat, brasileiro, comerciante, casado com Sirlei da Silveira Monegat, residente em Guarulhos-SP, CPF: 157.707.068-21. - **TÍTULO:**- Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO:**- Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº226, fls.144, em 09 de agosto de 2002. - **VALOR:**- R\$18.000,00. - **CONDICÕES:**- A presente venda é feita com a cláusula ad-corpus. - Constou na escritura que foi apresentado o ITR e o CCIR. - Sendo que o adquirente está ciente do ônus real, ou seja do termo de responsabilidade de preservação de floresta do instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, constante na matrícula 35.396. - O adquirente dispensou a apresentação das certidões negativas de que trata a Lei 7.433/85. - **O OFICIAL:** - /

*di. 1/10/09*

R.02.- Pouso Alegre, 09(nove) de novembro de 2009. - **TRANSMITENTES:**- Valdecir Monegat, brasileiro, comerciante, CPF 157.707.068-21 e sua mulher Sirlei da Silveira Monegat, brasileira, do lar, CPF 103.775.288-03, residentes nesta cidade. - **ADQUIRENTE:**- Edson Mazini Tavares, brasileiro, empresário, CPF 395.682.966-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com





Maria de Fátima Martins Mazini Tavares, brasileira, secretária, CPF 837.546.958-00, residentes nesta cidade.- **TÍTULO**:-Compra e venda.  
**FORMA DO TÍTULO**:-Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 304-E, fls.173, em data de 06(seis) de novembro de 2009.- **VALOR**:-R\$100.000,00.  
**CONDICÕES**:-Constou na escritura que a adquirente está ciente do ônus real, ou seja, Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, constante da Matrícula 35.396 e ainda se obriga à respeitar; foi apresentada a certidão negativa do ITR e CCIR.-(EM=742,86+TFJ=286,24=1.029,10).- **O OFICIAL**:-/.....



*[Handwritten signature]*

**R-3-65.045**.-Protocolo nº 216.388 em 10/05/2012.- **TRANSMITENTES**:-  
**Edson Mazini Tavares**, brasileiro, empresário, portador do CPF 395.682.966-20 e s/m **Maria de Fátima Martins Mazini Tavares**, brasileira, secretária, portadora do CPF 837.546.958-00, residentes nesta cidade, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, depois da vigência da Lei 6.515/77.-  
**ADQUIRENTE**:-**Prefeitura Municipal de Pouso Alegre**, com sede nesta cidade CNPJ 18.675.983/0001-21,- **TÍTULO**:-Compra e venda.- **FORMA DO TÍTULO**:-Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº339-E, fls.077 em data de 18 (dezoito) de abril de 2012.- **VALOR**:-R\$325.000,00.-  
**CONDICÕES**:-Constou na escritura que foi apresentado CCIR 2006/2007/2008/2009 nº 06933538099, código do imóvel rural nº 950.114.748.013-1 e negativa de ITR NIRF nº 6.070.687-2.-Data do registro:11/05/2012.- (fmab).- (EM- 1.235,26 +TFJ- 684,40 = 1.919,66) **O OFICIAL**:-/.....



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG  
Rua Adolfo Olimo, 330 - B - Centro - CEP 37550-000 - Fone (55) 3421-4449  
Bel. Luiz Filipe Requejo do Amaral - Oficial

CERTIDÃO - Certidão de Inteiro teor  
CERTIFICADO que a presente cópia foi extraída e confere com o original. Dou fé.  
Pouso Alegre/ MG, 02/07/2015  
Emo. R\$ 13,46 Rec. R\$ 0,31 Taxa R\$ 5,04 Total: R\$ 19,31  
Oficial Bel.



Bel. Luiz Filipe Requejo do Amaral  
Oficial Substituto  
Especialista em Direito Registral - PUCMG



## **LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO**

### **1. APRESENTAÇÃO:**

O presente trabalho visa avaliar uma gleba de terras, situada no Município de Pouso Alegre – MG, no Bairro Algodão, com área total de 18.55.34 ha, com acesso por estrada vicinal em bom estado de conservação.

O trabalho técnico de Avaliação tem como objetivo obter o valor de mercado do imóvel

O imóvel está localizado em regiões de terras de média e alta fertilidade aparente do solo.

### **2. PROPRIETÁRIO:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG.

### **3. LOCALIZAÇÃO - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL**

O imóvel está localizado à margem da Estrada Municipal dos Ferreiras, Bairro Algodão, Município de Pouso Alegre –MG.

Obs.: O acesso é pela Rodovia Fernão Dias BR 381, Bairro Algodão.

#### **4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

OBS: Documentação fornecida pelo solicitante. Preliminarmente, consideraram-se, para efeito de avaliação, os bens como livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

A documentação fornecida é, portanto, considerada como boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

#### **5. CONSIDERAÇÕES / METODOLOGIA**

O presente trabalho é legitimado pelas resoluções n.º 218/73 e 345 de 27.07.90, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, que dispõe de normas do exercício das atividades de laudos e perícias, as quais são atividades de profissionais de Nível Superior, cujas funções são regulamentadas pelas atribuições fixadas no Art. 7, alínea “c”, da Lei n.º 5.194/66 e elaborado de conformidade com as diretrizes da NBR- 14653-3 (jun/2004), Avaliação de Bens, Imóveis Rurais, enquadrado em nível de precisão normal.

#### **6. NÍVEL DE PRECISÃO:**

Está condicionado à quantidade, à confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados, sendo as avaliações classificadas em três níveis:

- a) Avaliação de Precisão Rigorosa.
- b) Avaliação de precisão Normal.
- c) Avaliação Expedita.

##### **6. 1 Avaliação de Precisão:**

**EXPEDITA.**

Neste nível de avaliação estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, impondo-se ainda que:

a) a confiabilidade de cada um dos elementos utilizados seja assegurada quando:

- a idoneidade e a completa identificação das fontes de informação;
- a sua atualidade;
- ao detalhamento da descrição das suas características;
- a sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à situação, a destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e a adequação ao meio, devidamente verificado;

b) a confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:

- Uniformidade dos elementos entre si;
- Contemporaneidade dos elementos;
- número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados maior ou igual a cinco;

c) o tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos, possibilite conferir a eles:

- equivalência financeira, nos casos de valor à prazo, mediante a transformação em valor à vista, pelo desconto composto dos juros usuais, acrescidos da previsão de inflação, inferida com base nos doze meses anteriores;
- equivalência no tempo, mediante a transposição dos valores dos elementos considerando a desvalorização monetária e a valorização efetiva dos imóveis, inferida e justificada esta última por equação de regressão;

- equivalência de situação, pela transposição dos elementos obedecendo os critérios tecnicamente consagrados e que comprovam por instrumental matemático;
  - equivalência de características, usando critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, gráficos ou tabelas, sempre com a citação da fonte e dos pressupostos teóricos de sua elaboração, que devem ser específicos ao tipo do imóvel objeto da avaliação;
- d) as taxas de capitalização, quando empregados métodos indiretos, sejam justificados e comprovados estatisticamente;
- e) em casos de insuficiência de eventos de mercado de imóveis, assemelhados, contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente e considerada a sua valorização real, mediante tratamento estatístico, econômico e abordagem dedutiva fundamentada teoricamente por meio matemático; nestes casos, cortejando com elementos contemporâneos, colhidos em mercados equivalentes;
- f) o valor arbitrado pelo avaliador esteja comprometido por um intervalo de confiança máxima de 80%, em torno do valor mais provável, calculado pelo método estatístico, e, nos casos de regressão, testada a hipótese da sua existência, pela análise da variância, ao nível de confiança mínima de 90%.
- g) O valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário, com atendimento dos requisitos de precisão exigidos nos itens anteriores. Na impossibilidade do uso de mais de um método, ou no caso da adoção do resultado obtido em apenas um deles, é obrigatória a justificação fundamentada.

## **6.2 Avaliação de Precisão Normal**

Neste nível de Avaliação os elementos que contribuem para formar a convicção de valor, estão indicados de forma resumida ou que, respeitados os demais, atendam apenas parcialmente aos seguintes requisitos das avaliações de precisão rigorosa:

- a) quanto à atualidade dos elementos;
  
- b) quanto a semelhança dos elementos com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, devidamente verificada;
  
- c) quanto a confiabilidade do conjunto de elementos, assegurada por:
  - homogeneidade dos elementos entre si;
  - contemporaneidade;
  - número de dados de mesma natureza, e efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco;
  
- d) quando do emprego de mais de um método, o valor final deve estar contido entre os valores extremos encontrados.

Os imóveis da região são transacionados das mais diversas formas, por compra e venda normal, por dação de pagamento, transferência hereditária e outras.

Coleta de informações junto a produtores rurais da região, corretores de imóveis, comerciantes de produtos agropecuários e outros, ajudam no processo avaliatório, desde que a fonte seja fidedigna e também sejam homogeneizados os valores atribuídos.



## **7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Com base em nosso conhecimento, por vistoria in loco e por elementos colhidos no imóvel, a área em pauta, caracteriza-se como:

1 - Imóvel rural localizado a margem da Estrada Municipal dos Ferreiras, Bairro Algodão, com área total de 18.55.34 ha (dezoito hectares, cinquenta e cinco ares e trinta e quatro centiares), topografia em sua maior parte favorável com parte inclinada, relevo favorável, sem pedregosidade e afloramento de rochas, solo seco sem impregnações de cascalho, formato tendendo a retangular, formada em sua maior parte por pastagens "Brachiaria Decubens" é servida de uma represa e nascentes.

### **7.1 BENFEITORIAS DA PROPRIEDADE**

#### 1 - CASA SEDE

Casa residencial com área total de 160,00 m<sup>2</sup>, contendo 03 (três) quartos, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e garagem, com forro em laje, madeiramento em madeira, cobertura em telhas de fibrocimento, esquadrias metálicas, piso de cerâmica e uma piscina com 32,00 m<sup>2</sup> de alvenaria com revestimento cerâmico em regular estado de conservação anexo a casa.

#### 2- GALPÃO MISTO

1- Armazém para estocagem, em bom estado de conservação, edificado em alvenaria, de tijolos maciços rebocados e pintados, telhado de madeira, telhas francesas, esquadrias das janelas tipo basculante, portas de aço, piso de concreto, pé direito de 4,5 metros.

2 - Dois apartamentos, em bom estado de conservação, edificado em alvenaria de tijolos maciços rebocados e pintados, engradamento do telhado de madeira, telhas francesas, esquadrias das janelas tipo basculante e vitrôs, portas de madeira, piso cerâmico, contendo 02 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro social e área de serviço.

3 – Uma garagem, em bom estado de conservação, edificado em alvenaria de tijolos maciços rebocados e pintados, telhado de madeira, telhas francesas, piso de concreto, pé direito de 3,20 metros.

Obs.: Os imóveis se encontram em regular estado de conservação, necessitando de reparos.

### 3- GALPÕES DAS POCILGAS

Dois galpões com 468,00 m<sup>2</sup> cada um, em regular estado de conservação edificado em alvenaria de tijolos maciços com partes rebocados, sem pintura, engradamento do telhado com madeiras brutas e serradas, telhas francesas, piso de terra, pé direito com 2,50 metros.

### 4 – ESTÁBULO

Galpão em regular estado de conservação, edificado em alvenaria de tijolos maciços chapiscados, caiados, engradamento de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, piso de concreto, pé direito de 2,50 metros.

### 5 – CURRAL DE ESPERA

Curral em regular estado de conservação com fechamento em alvenaria de tijolos maciços chapiscados, caiados, parte coberta com telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, piso de concreto.

#### 6 – SALA DE LEITE

Edificação em regular estado de conservação em alvenaria de tijolos maciços, rebocados e pintados, forro em laje, engradamento do telhado em madeiras brutas e serradas, telhas de fibrocimento, janelas de esquadrias metálicas tipo basculante, portas de madeira, revestimento cerâmico nas paredes internas até a sua metade, piso de comento queimado, pé direito com 2,50 metros.

#### 7 – BEZERREIRO/ CHIQUEIRO

Edificação em alvenaria com tijolos maciços chapiscados, caiados, engradamento misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, piso de concreto, pé direito de 2,50 metros.

#### 8 – PAIOL

Edificação em regular estado de conservação em alvenaria de tijolos maciços chapiscados, caiados, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento e fechamento lateral e piso em tábuas.

#### 9 – RESERVATÓRIO

Reservatório de águas em alvenaris de tijolos maciços, rebocados e pintados, cobertura de laje, capacidade de 12 m<sup>3</sup>

#### 10 – REDE DE ENERGIA

Sistema de alimentação de energia constituído de 02 (dois) transformadores monofásicos de 15 Kva cada.

## **8. ÁREAS COM MATAS**

Existem somente matas ciliares, fazendo parte da área de preservação permanente, portanto não existem matas utilizáveis no imóvel.

## **9. AVALIAÇÃO DE TERRAS (MÉTODO COMPARATIVO) DE DEMÉTRIO E FRANÇA.**

### **AVALIAÇÃO DA TERRA NUA (VTN)**

A partir de 1949, adotou os termos da Escolha de valor Único, a 1ª Convenção Pan-americana de Avaliações e Cadastro, onde se firmou um princípio de grande importância para o campo avaliatório, ou seja, para um dado momento o valor de um bem é único, sendo este valor obtido através de: Avaliação direta ou valor intrínseco (valor da terra nua + construções ou benfeitorias + ascensões).

Para calcular o Valor das Terras do imóvel em estudo, será considerado o método comparativo, em que determina os preços de mercado onde se localiza a propriedade rural, elaborando uma tabela de valores homogeneizados por classe de uso, corrente na zona de ação do avaliador, e aplicá-lo ao imóvel a avaliar, após haver realizado uma classificação das terras, utilizando o Valor Corrente de Mercado. Esta classificação baseia-se na características intrínsecas, ou seja, na sua capacidade de utilização para fins produtivos na agricultura, pecuária e florestal, devendo observar: a capacidade de uso dos tipos de solo e a situação do imóvel em relação as zonas de influência da região.

Os valores foram obtidos em pesquisas junto á Cartório de Registros de Imóveis, produtores rurais, corretores de imóveis, imobiliárias e outros, servindo de parâmetros para os valores encontrados e por nós avaliados.

Realizou-se pesquisa de mercado em negócios de terras realizados na região de influência do imóvel.

## **10. PESQUISA DE MERCADO**

Foram pesquisados imóveis semelhantes na circunvizinhança e corretores de imobiliárias para se obter parâmetros de valores de sítios, chácaras, fazendas análogas à área em estudo.

### **AMOSTRA 01**

FONTE: BRASIL IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO: Bairro Algodão - MG

VALOR/HÁ: R\$ 62.000,00

CONDIÇÃO: Opinião de mercado

### **AMOSTRA 02**

FONTE:- TADEU IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO: Bairro Algodão- MG

VALOR/HÁ: R\$ 66.000,00

CONDIÇÃO: Opinião de mercado

### **AMOSTRA 03**

FONTE: JR IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO: Bairro Algodão-MG

VALOR/HÁ: R\$ 70.000,00

CONDIÇÃO: Opinião de valor

#### **AMOSTRA 04**

FONTE: ZEZÃO IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO; Bairro Algodão – MG.

VALOR/HÁ: R\$ 60.000,00

CONDIÇÃO; Opinião de valor.

#### **AMOSTRA 05**

FONTE: PESQUISA LOCAL

LOCALIZAÇÃO: Bairro Algodão- MG

VALOR/HÁ: R\$ 75.000,00

CONDIÇÃO: Opinião de valor

Consideramos as opiniões de valores, tomadas de boa fé, com pleno conhecimento do objeto, sua localização, área, aptidão e uso do solo.

### **11. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.**

Amostra	Valor/ha
01	62.000,00
02	66.000,00
03	70.000,00
04	60.000,00
05	75.000,00

Pela média Aritmética Simples dos valores:

$$\text{MAS} = \frac{\sum \text{das 5 amostras}}{5} = \frac{\text{R\$ 333.000,00}}{5} = \text{R\$ 66.600,00/ha}$$

R\$ 66.600,00 (sessenta e seis mil e seiscentos reais) o hectare.



Valor total da terra nua = Área total/ha x Média Aritmética dos valores  
VT = 18.55.34 X R\$ 66.600,00 = R\$ 1.235.656,44

## 12. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

DESCRIÇÃO	ÁREA/M <sup>2</sup>	R\$/M <sup>2</sup>	R\$/TOTAL
CASA SEDE	160,00	350,00	99.601,60
PISCINA	32,00	350,00	19.920,32
ARMAZÉM	192,00	350,00	119.521,92
GARAGEM	163,50	350,00	101.780,38
APARTAMENTO 1	90,00	350,00	56.025,90
APARTAMENTO 2	90,00	350,00	56.025,90
GALPÃO 1	468,00	350,00	291.334,60
GALPÃO 2	468,00	350,00	291.334,60
CURRAL	144,00	200,00	28.800,00
SALA DE LEITE	38,00	200,00	7.600,00
BEZERREIRO	23,00	200,00	46.000,00
CHIQUEIRO	60,00	200,00	12.000,00
PAIOL	12,00	80,00	960,00
RESERVATÓRIO	8,00	350,00	2.800,00
REDE ELÉTRICA			12.000,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 650.985,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: TERRAS + BENFEITORIAS

VALOR TOTAL: R\$ 1.235.656,44 + 650.985,00 = R\$1.886.641,44

O presente Trabalho Técnico de Avaliação do imóvel rural com área total de: 18.55.34 ha apresentou o Valor Total por arredondamento lógico matemático:

R\$ 1.887.000,00 (um milhão oitocentos e oitenta e sete mil reais)

### 13. CONCLUSÃO

Pode-se concluir que o valor do imóvel em tela é identificado pelo valor de mercado, que é o valor médio ou valor mais provável a ser atingido em transações normais, em dado momento. As benfeitorias do imóvel em questão se encontram em regular estado de conservação, mesmo assim não podemos deixar de atribuir valores a benfeitorias que outrora tiveram seus custos de construção, levando em conta a idade e a desvalorização natural do imóvel. Elas não necessariamente coincidem com o preço, por causa da imperfeição do mercado, que provoca dificuldades nos julgamentos dos indivíduos, formando-se uma faixa de preços aceitáveis em torno do valor médio.


#### **OBSERVAÇÕES:**

*I – Validamos esta avaliação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de assinatura do responsável técnico pela mesma.*

*II – O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional,*

*III - O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à metéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;*

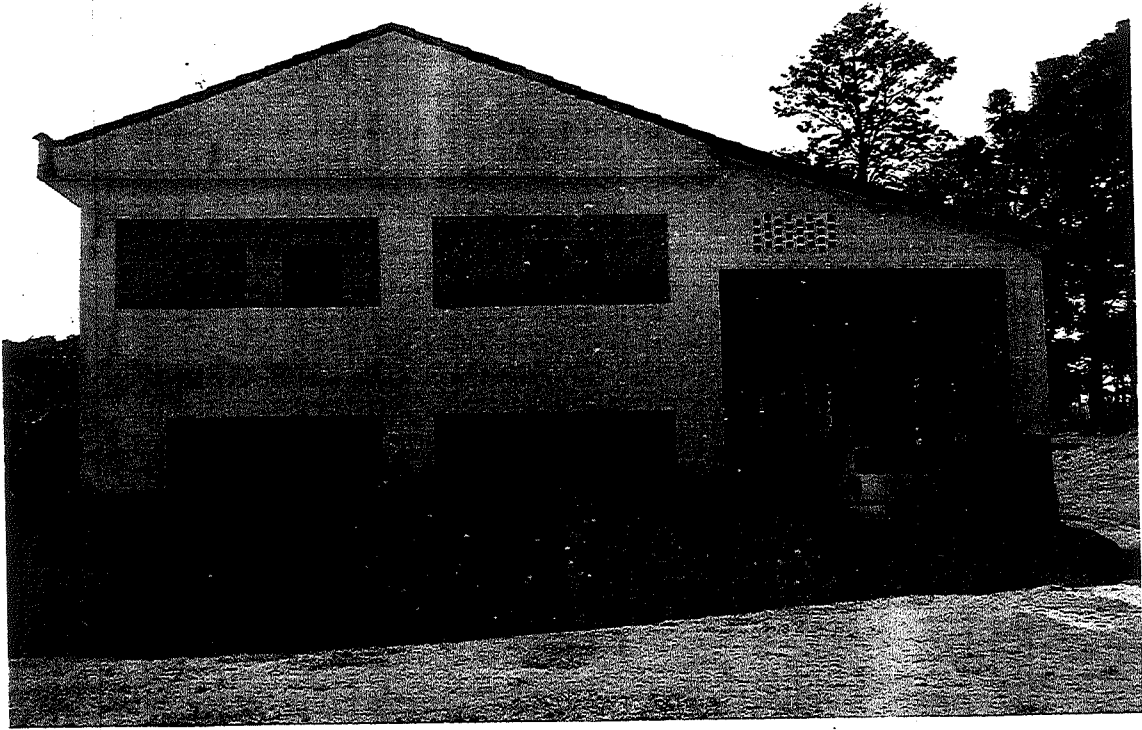
Pouso Alegre, 14 de maio de 2015



Mauro Vianna de Andrade

CREA/MG 35.092 D

CRECI/MG 10.352



Casa



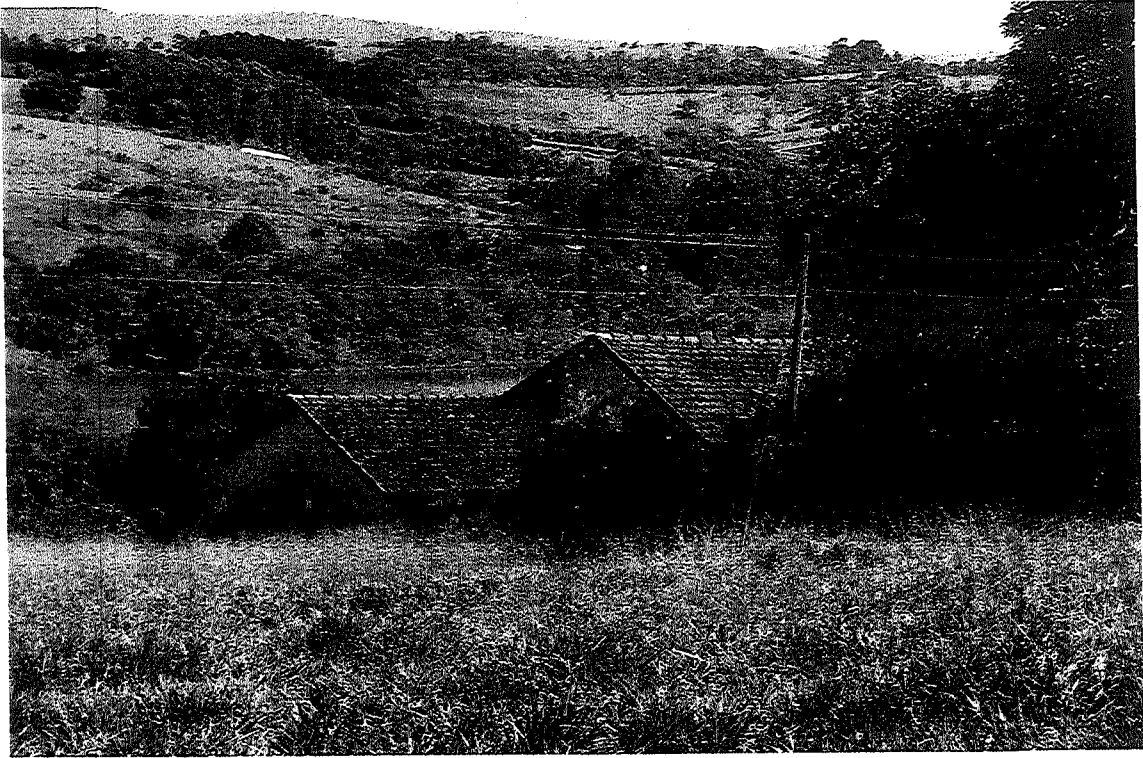
Curral de espera



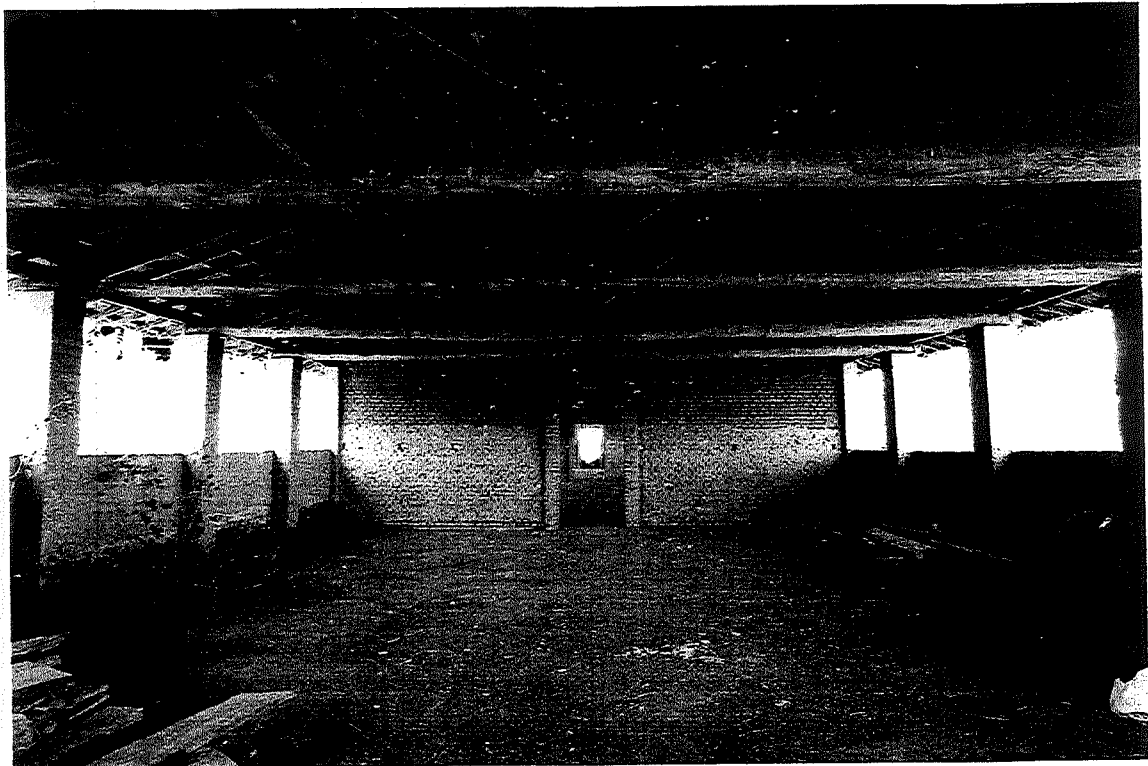
Paiol



Vista



Galpões



Galpão



**DECRETO Nº 3325/10**

**DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO O IMÓVEL QUE MENCIONA DE PROPRIEDADE DE EDSON MAZINI TAVARES E MARIA DE FÁTIMA MARTINS MAZINI TAVARES.**

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, Agnaldo Perugini, no uso de suas atribuições previstas no artigo 69, XVIII, da Lei Orgânica do Município,

**DECRETA**

**Art. 1º.** Ficam declarados de utilidade pública, para fins de desapropriação administrativa ou judicial, os imóveis a seguir descritos, de propriedade de Edson Mazini Tavares e Maria de Fátima Martins Mazani Tavares:

01) - Matrícula 52.099 - uma gleba de terra, situada neste Município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com área de 10.89,00 hectares, ou seja, 108.900,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia na porteira junto à divisa de José Barbosa, segue confrontando com este na distância de 360 metros até encontrar a divisa de Pedro Cunha, faz canto e segue confrontando com Pedro Cunha na distância de 652 metros até encontrar o córrego e a lagoa existente na divisa de Valdecir Meneguet, passa por dentro da lagoa e segue pelo córrego, confrontando com Valdecir Meneguet na distância de 230 metros até encontrar a divisa de José Frederico, faz canto e segue confrontando com José Frederico na distância de 415 metros até encontrar a estrada de acesso e segue margeando esta estrada na distância de 96 metros até encontrar a porteira, ponto onde teve início e finda.

02) - Matrícula 65.045 - uma gleba de terra, situada neste Município, na Fazenda Grande ou Limeira, com área 7,66,34 hectares, ou seja, 76.634,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia no alinhamento da estrada municipal junto à divisa de José Adilson Pereira, segue confrontando com este na distância de 20,00 metros; faz canto segue com o mesmo na distância de 301,00 metros, passando lago até encontrar a divisa de Valdecir Monegat, segue confrontando com este pelo córrego existente na distância de 165 metros até a divisa de Élio Toshibisa Tomukawa, segue confrontando com este na distância de 415 metros, faz canto, segue confrontando com o mesmo e com o alinhamento da Estrada Municipal na distância de 241 metros até encontrar o ponto inicial junto à divisa de José Adilson Pereira, onde teve início e finda.

Parágrafo único. As despesas decorrentes do presente Decreto correrão pela Dotação Orçamentária número 0203.00.20.606.3001.1011-4.4.9.0-61.

*M*

*18.553.3449*





RUA CARLOS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 2º.** Os imóveis referidos no art. 1º, terão a destinação para a implantação da Fazenda Experimental da EPAMIG em Pouso Alegre, sendo que os mesmos serão cedidos através de contrato de comodato que será celebrado entre a Empresa de Pesquisa Agropecuária de Minas Gerais – EPAMIG e o Município de Pouso Alegre.

**Art. 3º.** Revogadas as disposições em contrário, o presente Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 07 DE JANEIRO DE 2010.**

  
**Agnaldo Perugini**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

  
**Messias Morais**  
**CHEFE DE GABINETE**



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

## TERMO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL

O Município de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, com sede na Rua dos Carijós, 45, Centro, doravante denominado **EXPROPRIANTE**, neste ato representado pelo Senhor Prefeito Municipal, **Agnaldo Perugini**, brasileiro, casado, professor, CPF 634.285.126-34 e RG n. 19.911.373 – SSP/SP, e o Senhor **Edson Mazini Tavares**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, microempresário, CPF 395.682.966-20 e RG n. MG 3.588.975-SSP/MG, e sua esposa Senhora **Maria de Fátima Martins Mazini Tavares**, brasileira, secretária, CPF n. 837.546.958-00, doravante denominados **EXPROPRIADOS**, firmam o presente **TERMO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**, mediante as seguintes condições:

1) – Os **EXPROPRIADOS** são proprietários de duas glebas de terra localizadas na zona rural deste Município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, uma com área de 10.89,00 hectares, inscrita no INCRA sob o número 442.321.015.695-2, matrícula no CRI desta Comarca n. 52.099, adquirida mediante escritura pública lavrada pelo 3º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 272-E, fls. 067, em 22 de maio de 2007, e outra com a área de 7,66,34 hectares, matrícula no CRI desta Comarca n. 65.045, adquirida mediante escritura pública lavrada pelo 3º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 304, fls. 173, em 06 de novembro de 2009, com as seguintes descrições:

a) - **Matrícula 52.099** – uma gleba de terra, situada neste Município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com área de 10.89,00 hectares, ou seja, 108.900,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia na porteira junto à divisa de José Barbosa, segue confrontando com este na distância de 360 metros até encontrar a divisa de Pedro Cunha, faz canto e segue confrontando com Pedro Cunha na distância de 652 metros até encontrar o córrego e a lagoa existente na divisa de Valdecir Meneguet, passa por dentro da lagoa e segue pelo córrego, confrontando com Valdecir Meneguet na distância de 230 metros até encontrar a divisa de José Frederico, faz canto e segue confrontando com José Frederico na distância de 415 metros até encontrar a estrada de acesso e segue margeando esta estrada na distância de 96 metros até encontrar a porteira, ponto onde teve início e finda.

b) – **Matrícula 65.045** – uma gleba de terra, situada neste Município, na Fazenda Grande ou Limeira, com área 7,66,34 hectares, ou seja, 76.634,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia no alinhamento da estrada municipal junto à divisa de José Adilson Pereira, segue confrontando com este na distância de 20,00 metros; faz canto segue com o mesmo na distância de 301,00 metros, passando lago até encontrar a divisa de Valdecir Monegat, segue confrontando com este pelo córrego existente na distância de 165 metros até a divisa de Élio Toshihisa Tonukawa, segue confrontando com este na distância de 415 metros, faz canto, segue confrontando com o mesmo e com o

alinhamento da Estrada Municipal na distância de 241 metros até encontrar o ponto inicial junto à divisa de José Adilson Pereira, onde teve início e finda.

2) – O imóvel em referência foi declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, pelo Decreto Municipal n. 3.326/2010, de 07/01/2010.

3) – O **EXPROPRIANTE** pagará aos **EXPROPRIADOS** o valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), na seguinte forma:

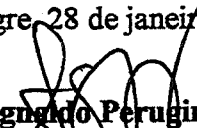
08/02/2010	R\$ 150.000,00
08/03/2010	R\$ 150.000,00
08/04/2010	R\$ 50.000,00
08/05/2010	R\$ 50.000,00
08/06/2010	R\$ 50.000,00
08/07/2010	R\$ 50.000,00
08/08/2010	R\$ 50.000,00
08/09/2010	R\$ 50.000,00
08/10/2010	R\$ 50.000,00
08/11/2010	R\$ 50.000,00
08/12/2010	R\$ 50.000,00
08/01/2011	R\$ 50.000,00
08/02/2011	R\$ 50.000,00

4) – As despesas deste Termo de Desapropriação correrão por conta da dotação Orçamentária n. 0203.00.20.606.3001.1011-4.4.9.0-61 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Abastecimento.


5) – O **EXPROPRIANTE**, após a assinatura deste Termo de Desapropriação, tomará posse do imóvel ora desapropriado, sem necessidade de nenhuma intervenção judicial, estando de acordo os **EXPROPRIADOS**.

Por estarem justos e acordes, firmam o presente Termo de Desapropriação Amigável em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Pouso Alegre, 28 de janeiro de 2010.

  
Agnaldo Perugini  
PREFEITO MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE  
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - EXPROPRIANTE

  
Edson Mazini Tavares  
EXPROPRIADO

  
Maria de Fátima Martins Mazini Tavares  
EXPROPRIADA

Testemunhas:

1) 

Nome:

CPF 345.915.756-91

2) 

Nome:

CPF 233.014.706-10

Em tempo:

O número do Decreto referido no item 2 é 3.325/2010.

  
Vagner Márcio de Souza  
Matriçula 3584

# República Federativa do Brasil

## Minas Gerais

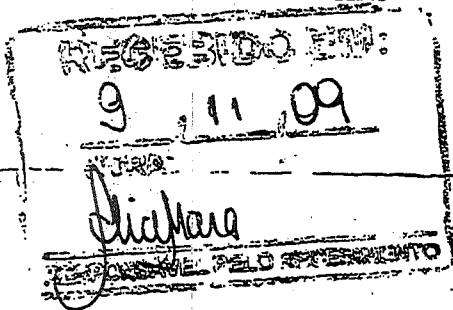


## Pouso Alegre



Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira  
3º TABELIÃO

Mônica A. Fresinani Camargo  
SUBSTITUTA




**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE A FAVOR DE EDSON MAZINI TAVARES, FAZEM VALDECIR MONEGAT e s/m, NO VALOR DE RS 100.000,00, NA FORMA ABAIXO:-**

**S A I B A M** quantos virem a presente escritura, ou notícias tiverem, que aos 6 (seis) dia(s) do mês de novembro do ano de 2009 (dois mil e nove), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceram de uma parte como **OUTORGANTES VENDEDORES: VALDECIR MONEGAT**, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 1.693.627-2 SSP-SC, CPF nº 157.707.068-21 e s/m **SIRLEI DA SILVEIRA MONEGAT**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 18409645-5 SSP-SP, CPF nº 103.775.288-03, residentes e domiciliados nesta cidade de Pouso Alegre, Minas Gerais, no Bairro Fazenda Grande; e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR: EDSON MAZINI TAVARES**, brasileiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº M. 3.588.975 SSP/MG, CPF nº 395.682.966-20, casado sob regime da comunhão parcial de bens com **MARIA DE FÁTIMA MARTINS MAZINI TAVARES**, brasileira, secretária, portadora do CPF. 837.546.958-00 e do RG. MG-949.953 (SSP-MG), residente e domiciliado na Av. Moisés Lopes nº 765, Bairro Arvore Grande, Pouso Alegre, Minas Gerais; identificados documentalmente por mim, Tabelião, cuja identidade e capacidade para o ato, dou fé. E, pelos **OUTORGANTES VENDEDORES**, acima qualificados, foi dito: 1 - **OBJETO** - que são legítimos proprietários e possuidores do seguinte imóvel: Uma sorte de terras, situada neste município de Pouso Alegre-MG, no lugar denominado Fazenda Grande ou Limeira, com área de 7.66,34 hectares, ou seja, 76.634,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia no alinhamento da Estrada municipal junto a divisa de José Adilson Pereira, segue confrontando com este na distância de 20,00 metros, faz canto segue com o mesmo na distância de 301,00 metros, passando pelo lago até encontrar a divisa do vendedor Valdecir Monegat, segue confrontando com este pelo córrego existente na distância de 165,00 metros até a divisa de Elio Toshihisa Tonukawa, segue confrontando com este na distância de 415,00 metros, faz canto, segue confrontando com o mesmo e com o alinhamento da Estrada Municipal na distância de 241,00 metros até encontrar o ponto inicial junto a divisa de José Adilson Pereira, onde teve início e finda. 2 - **OBSERVAÇÃO** - O adquirente está ciente do ônus real, ou seja, Termo de responsabilidade de preservação de floresta do instituto brasileiro de Desenvolvimento Florestal, constante da matrícula 35.396 e ainda se obriga da respeitar. 3 - **PROCEDÊNCIA** - que esse imóvel foi havido pelos vendedores mediante escritura devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, conforme registro 01 da matrícula nº 65.045; 4 - **DISPONIBILIDADE**

- que o objeto desta escritura está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para efeitos do § 3º do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09.09.86; 5 - **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto acima descrito e caracterizado é vendido pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), já integralmente recebido pelos outorgantes, motivo por que é dada ao outorgado comprador plena quitação; 6 - **TRANSMISSÃO** - que, assim, eles outorgantes vendedores, obrigam-se pela transferência de domínio do objeto descrito ao outorgado comprador, EDSON MAZINI TAVARES, a efetivar-se com o registro imobiliário desta escritura (artigo 1.245 do Código Civil), aquele(a-s) desde já transmitindo a este a posse, os direitos e ações, obrigando-se ainda a responder pela evicção. Pelos outorgantes vendedores, foi declarado, sob as penas da lei, que não estão obrigados à apresentação da CND/INSS por não ser empregadores, não ser produtores rurais que contém empregados ou que contrate mão-de-obra, ou ainda que comercialize sua produção e de não ser responsável pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. A seguir pelo outorgado comprador, foi declarado que concorda com esta escritura em todos os seus termos, exibindo-me a guia única de arrecadação, provando o pagamento do imposto e taxas devidos numa transmissão de "inter-vivos", na quantia de R\$ 2004,78. A certidão negativa de débito dos vendedores para com a Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Minas Gerais, Prefeitura Municipal e certidão de que trata a Lei 7.433 de 18/12/1985 e Decreto n. 93.240 de 09/09/1986, nos termos do item 3 da instrução n. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste Cartório. **CCIR/ITR:** Os vendedores apresentaram o CCIR 2003/2004/2005, nº 07499561055, tendo como Código do imóvel nº 950.114.748.013-1 e a certidão negativa de débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade territoriais rural (ITR) emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, constante como NIRF 6.070.687-2, certidão essa de nº EF30.AD19.3251.701D. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME IN/SRF.** Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme IN/SRF. **Emolumento: R\$ 700,81, Taxa de Fiscalização: R\$ 286,24, Recomp: R\$ 42,05, Total: R\$ 1.029,10.** Assim o disseram e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas, com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé. Eu, PAULO CESAR FERREIRA, ESCRIVENTE a fiz digitar. Eu, PAULO CESAR FERREIRA, ESCRIVENTE a subscrevo e assino. (aa) VALDECIR MONEGAT, SIRLEI DA SILVEIRA MONEGAT, EDSON MAZINI TAVARES;. Traslada em seguida.

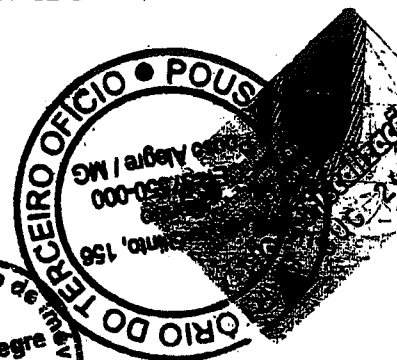
Pouso Alegre, sexta-feira, 6 de novembro de 2009

EM TESTO.  DA VERDADE.

  
EDMUNDO OLAVO FERREIRA DE OLIVEIRA, TABELIÃO

Nº 192.654 Protocolo Lº 1 2  
Pagina 160  
Apresentado no dia 09 de novembro  
de dois mil e noventa  
Registrada sob nº o 02 de matrícula 65.045  
no livro nº 2 (dois)  
Pouso Alegre 09/11/2009  
Oficial. [assinatura]

Lei 15.424 de 30/12/04  
EM = 742,86  
TFJ = 286,24  
Total = 1.029,10



# República Federativa do Brasil

---



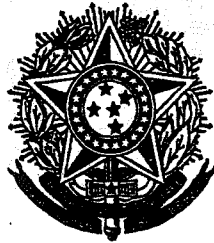
---

**Minas Gerais**

---



---




---



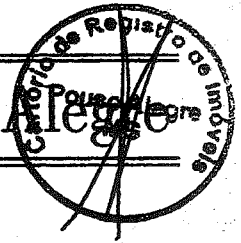
---

**Pouso Alegre**

---



---



*Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira*  
3º. TABELIÃO

*Marina A. Fresinari Camargo*  
SUBSTITUTA

**ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA QUE A FAVOR DE MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES, FAZEM HÉLIO YOSHIHISA TOMIKAWA E SUA ESPOSA, NO VALOR DE R\$24.000,00, NA FORMA ABAIXO:-**

**S A I B A M** quantos virem a presente escritura, ou noticias tiverem, que aos vinte e dois(22) dias do mês de Maio(05) do ano dois mil e sete(2007), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceram: de uma parte como outorgantes vendedores: **HÉLIO YOSHIHISA TOMIKAWA**, brasileiro, operador de máquinas, portador do RG. 14.538.685-2-SSP/SP e CPF. 102.300.698-78, e sua esposa **ROSELI DA SILVA TOMIKAWA**, brasileira, do lar, portadora do RG. 27.201.102-2 e CPF. 120.567.998-71, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes em Shi-ei Jutaku, 52-1-B-1723, Sanno-cho 96, Isesaki-shi, Gunma-ken, Japão, e domiciliados na Rua Adlfo André nº 1044, em Atibaia-SP, neste ato representado por **JÉSUS CARLOS DA SILVA**, brasileiro, casado, mecânico, residente e domiciliado na Rua Ciro Rocha Lima, 195, Jardim Alvinópolis, Atibaia-SP, portador do CPF. 087.403.888-08 e RG. 15.273.954-SSP/SP, conforme procuração lavrada no Livro 033, fls. 56, na Chancelaria do Consulado-geral do Brasil em Tóquio e seu Distrito, arquivada nestas notas, no Livro de Arquivos de Documentos 28, fls. 161; e, de outro lado como outorgada compradora: **MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES**, brasileira, do lar, portadora do CPF. 837.546.958-00 e RG. MG-949.953-SSP/MG, casada sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **ÉDSON MAZINI TAVARES**, brasileiro, micro-empresário, portador do CPF. 395.682.966-20 e RG. MG-3.588.975-SSP/MG, residentes e domiciliado nesta cidade, na Rua Alberto de Castro, 150, Bairro São Carlos; todos conhecidos de mim Tabelião do que dou fé. E pelos outorgantes vendedores, por seu procurador, me foi dito que, a justo titulo são senhores e legítimos possuidores, por aquisição legal, conforme Registro 01 da Matrícula 52.099, no Cartório Imobiliário desta Comarca, de uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 10.89,00 hectares, ou seja 108.900,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: Inicia na porteira junto a divisa de José Barbosa, segue confrontando com este na distância de 360,00 metros até encontrar a divisa de Pedro Cunha, faz canto e segue confrontando com Pedro Cunha na distância de 652,00 metros até encontrar o córrego e a lagoa existente na divisa de Valdecir Menequet, passa por dentro da lagoa e segue pelo córrego



até encontrar a divisa de José Frederico, faz canto e segue confrontando com José Frederico na distância de 415,00 metros até encontrar a estrada de acesso, faz canto e segue margeando esta estrada na distância de 96,00 metros até encontrar a porteira, ponto onde teve início e finda. ITR/CCIR: Os outorgantes vendedores apresentaram Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - expedida pela Secretaria da Receita Federal NIRF. 6.042.914-3 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, nº 06568071050 Código do imóvel rural nº 000043939188-0. Que possuindo o(s) imóvel(is) acima descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vendê-lo(s) a outorgada compradora MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES, já qualificada, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido, tem pelo preço certo e previamente convencionado de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), que confessam receber neste ato dela outorgada em moeda corrente deste País que contaram e acharam exata, da qual dão a mesma compradora, plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais repetirem e desde já transferem-lhes toda posse, jus, domínio, direito e ações que exerciam sobre o(s) bem(ns) ora vendido(s) para que dele(s) a mesma compradora use, goze e disponha livremente como seu(s) que fica(m) sendo, obrigando-se os vendedores, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos quando chamados à autoria. Pela outorgada compradora retro mencionada e qualificada, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus termos, exibindo-me a 'GUA', provando o pagamento do imposto e taxas devidos numa transmissão de "inter-vivos", na quantia de R\$484,16. As certidões negativas de débito dos vendedores para com a Prefeitura Municipal e certidão de que trata a Lei 7.433 de 18-12-1985 e Decreto nº 93.240 de 09-09-1986, nos termos do item 3 da instrução nº 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste Cartório. Não foram apresentadas as certidões negativas de débitos tributários, constantes do artigo 32 da Lei estadual nº 14.699 de 06/08/2003 conforme decisão liminar proferida nos autos de adin nº 1.0000.04.410.449-5/000 em data de 27/06/04. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIARIA CONFORME IN/SRF.** Assim o disseram do que dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura a qual sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram-na, aceitaram-na e assinam. Dispensado as testemunhas de acordo com a Lei 6.952 de Novembro de 1.981, do que dou fé. Eu, Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira, Tabelião a subscrevi. (aa) P.P. JÉSUS CARLOS DA SILVA; MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES; EDMUNDO OLAVO FERREIRA DE OLIVEIRA. Trasladada em seguida. Dou Fé. Eu, medun, Tabelião do 3º Tabelionato, datilografei, conferi, subscrevi e assino em público e raso.-

Lei 15.424 de 30/12/04  
 EM = 280,94  
 IFJ = 708,16  
 Total = 989,10

**TERCEIRO TABELIONATO**  
 Rua Orlino, 186 - Centro  
 P.O. Box 17550-000

**Selo de Fiscalização**  
 BJT 09891

**Selo de Fiscalização**

**Cartório Tabelionato de Imóveis**  
 Pouso Alegre  
 MG

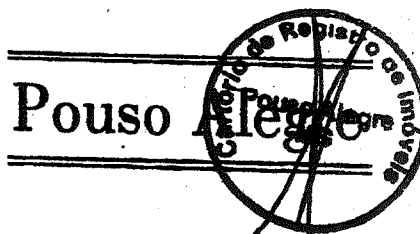
Emolumentos: R\$ 240,82  
 Taxa Fiscal: R\$ 142,03  
 R\$ 141,99  
 R\$ 266,82

Em teste medun da 183.428 Protocolo Lº 1  
 Apresentado no dia 29 de maio de 2005  
 de dois mil e oit.  
 Registrada sob nº o 05 de matrícula 52.00  
medun no livro nº 2 (dois)  
 Pouso Alegre 29/05/2005  
 Marina Angélica Tresinari Capozzi  
 TABELIÃ SUBSTITUTA

Bel. Luiz Inácio Requejo do Amaral  
 Oficial Substituto  
 Especialista em Direito Registral - PUCRS

# República Federativa do Brasil

## Minas Gerais



*Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira*  
3º. TABELIÃO

*Marina A. Freinani Camargo*  
SUBSTITUTA

**ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA QUE A FAVOR DE MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES, FAZEM HELIO YOSHIHISA TOMIKAWA E SUA ESPOSA, NO VALOR DE R\$24.000,00, NA FORMA ABAIXO:-**

S A I B A M quantos virem a presente escritura, ou noticias tiverem, que aos vinte e dois(22) dias do mês de Maio(05) do ano dois mil e sete(2007), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceram: de uma parte como outorgantes vendedores: **HELIO YOSHIHISA TOMIKAWA**, brasileiro, operador de máquinas, portador do RG. 14.538.685-2-SSP/SP e CPF. 102.300.698-78, e sua esposa **ROSELI DA SILVA TOMIKAWA**, brasileira, do lar, portadora do RG. 27.201.102-2 e CPF. 120.567.998-71, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes em Shi-ei Jutaku, 52-1-B-1723, Sanno-cho 96, Isesaki-shi, Gunma-ken, Japão, e domiciliados na Rua Adolfo André nº 1044, em Atibaia-SP, neste ato representado por **JESUS CARLOS DA SILVA**, brasileiro, casado, mecânico, residente e domiciliado na Rua Ciro Rocha Lima, 195, Jardim Alvinópolis, Atibaia-SP, portador do CPF. 087.403.888-08 e RG. 15.273.954-SSP/SP, conforme procuração lavrada no Livro 033, fls. 56, na Chancelaria do Consulado-geral do Brasil em Tóquio e seu Distrito, arquivada nestas notas, no Livro de Arquivos de Documentos 28, fls. 161; e, de outro lado como outorgada compradora: **MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES**, brasileira, do lar, portadora do CPF. 837.546.958-00 e RG. MG-949.953-SSP/MG, casada sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **EDSON MAZINI TAVARES**, brasileiro, micro-empresário, portador do CPF. 395.682.966-20 e RG. MG-3.588.975-SSP/MG, residentes e domiciliado nesta cidade, na Rua Alberto de Castro, 150, Bairro São Carlos; todos conhecidos de mim Tabelião do que dou fé. E pelos outorgantes vendedores, por seu procurador, me foi dito que, a justo titulo são senhores e legítimos possuidores, por aquisição legal, conforme Registro 01 da Matrícula 52.099, no Cartório Imobiliário desta Comarca, de uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 10,89,00 hectares, ou seja 108.900,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte circulo divisório: Inicia na porteira junto a divisa de José Barbosa, segue confrontando com este na distancia de 360,00 metros até encontrar a divisa de Pedro Cunha, faz canto e segue confrontando com Pedro Cunha na distancia de 652,00 metros até

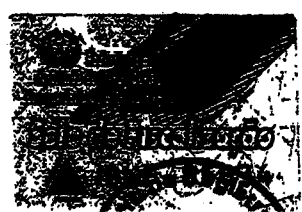
confrontando com Valdecir Meneguet na distância de 230,00 metros até encontrar a divisa de José Frederico, faz canto e segue confrontando com José Frederico na distância de 415,00 metros até encontrar a estrada de acesso, faz canto e segue margeando esta estrada na distância de 96,00 metros até encontrar a porteira, ponto onde teve início e finda. ITR/CCIR: Os outorgantes vendedores apresentaram Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - expedida pela Secretaria da Receita Federal NIRF. 6.042.914-3 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, nº 06568071050 Código do imóvel rural nº 000043939188-0. Que possuindo o(s) imóvel(is) acima descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vendê-lo(s) a outorgada compradora MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES, já qualificada, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido, tem pelo preço certo e previamente convencionado de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), que confessam receber neste ato dela outorgada em moeda corrente deste País que contaram e acharam exata, da qual dão a mesma compradora, plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais repetirem e desde já transferem-lhes toda posse, jús, domínio, direito e ações que exerciam sobre o(s) bem(ns) ora vendido(s) para que dele(s) a mesma compradora use, goze e disponha livremente como seu(s) que fica(m) sendo, obrigando-se os vendedores, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos quando chamados à autoria. Pela outorgada compradora retro mencionada e qualificada, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus termos, exibindo-me a 'GUA', provando o pagamento do imposto e taxas devidos numa transmissão de "inter-vivos", na quantia de R\$484,16. As certidões negativas de débito dos vendedores para com a Prefeitura Municipal e certidão de que trata a Lei 7.433 de 18-12-1985 e Decreto nº 93.240 de 09-09-1986, nos termos do item 3 da instrução nº 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste Cartório. Não foram apresentadas as certidões negativas de débitos tributários, constantes do artigo 32 da Lei estadual nº 14.699 de 06/08/2003 conforme decisão liminar proferida nos autos de adin nº 1.0000.04.410.449-5/000 em data de 27/06/04. EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIARIA CONFORME IN/SRF. Assim o disseram do que dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura a qual sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram-na, aceitaram-na e assinam. Dispensado as testemunhas de acordo com a Lei 6.952 de Novembro de 1.981, do que dou fé. Eu, Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira, Tabelião a subscrevi. (aa) P.P. JÉSUS CARLOS DA SILVA; MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES; EDMUNDO OLAVO FERREIRA DE OLIVEIRA. Trasladada em seguida. Dou Fé. Eu, Edmundo, Tabelião do 3º Tabelionato, datilografei, conferi, subscrevi e assino em público e raso.-

Lei 15.424 de 30/12/04  
EM = 280,94  
ITJ = 108,26  
Total = 389,20

EDSON

**TERCEIRO TABELIONATO**  
Cartório de Registro de Imóveis  
Rua do Comércio, 146 - Centro  
Pouso Alegre - MG - CEP 37550-000

Selo de Fiscalização  
R# 02891



Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG

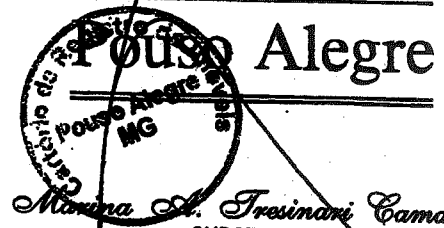
Emolumentos: R\$ 240,00  
Taxa Fiscal: R\$ 102,03  
Total: R\$ 342,03

Em testo Edmundo da Página data - 39  
Nº 123.428 Protocolo Lº 1  
Apresentado no dia 10/08/04 de residência  
de dois mil e oitenta  
Registrada sob nº 0 25 de matrícula 52.02  
no livro nº 2 (dois)  
Pouso Alegre 29/08/04  
Marina Angélica Tresinari Capetani  
TABELIÃ SUBSTITUTA

Bel. Luiz Inácio Requena do Amaral  
Oficial Substituto  
Especialista em Direito Registral - PUCRS

# República Federativa do Brasil

## Minas Gerais



*Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira*  
3º TABELIÃO

*Mariana A. Trassinani Camargo*  
SUBSTITUTA

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE  
A FAVOR DE EDSON MAZINI TAVARES, FAZEM  
VALDECIR MONEGAT e s/m, NO VALOR DE R\$  
100.000,00, NA FORMA ABAIXO:-**

**S A I B A M** quantos virem a presente escritura, ou notícias tiverem, que aos 6 (seis) dia(s) do mês de novembro do ano de 2009 (dois mil e nove), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceram de uma parte como **OUTORGANTES VENDEDORES: VALDECIR MONEGAT**, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 1.693.627-2 SSP-SC, CPF nº 157.707.068-21 e s/m **SIRLEI DA SILVEIRA MONEGAT**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 18409645-5 SSP-SP, CPF nº 103.775.288-03, residentes e domiciliados nesta cidade de Pouso Alegre, Minas Gerais, no Bairro Fazenda Grande; e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR: EDSON MAZINI TAVARES**, brasileiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº M. 3.588.975 SSP/MG, CPF nº 395.682.966-20, casado sob regime da comunhão parcial de bens com **MARIA DE FÁTIMA MARTINS MAZINI TAVARES**, brasileira, secretária, portadora do CPF. 837.546.958-00 e do RG. MG-949.953 (SSP-MG), residente e domiciliado na Av. Moisés Lopes nº 765, Bairro Arvore Grande, Pouso Alegre, Minas Gerais; identificados documentalmente por mim, Tabelião, cuja identidade e capacidade para o ato, dou fé. E, pelos **OUTORGANTES VENDEDORES**, acima qualificados, foi dito: 1 - **OBJETO** - que são legítimos proprietários e possuidores do seguinte imóvel: **Uma sorte de terras, situada neste município de Pouso Alegre-MG, no lugar denominado Fazenda Grande ou Limeira, com área de 7.66,34 hectares, ou seja, 76.634,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia no alinhamento da Estrada municipal junto a divisa de José Adilson Pereira, segue confrontando com este na distância de 20,00 metros, faz canto segue com o mesmo na distância de 301,00 metros, passando pelo lago até encontrar a divisa do vendedor Valdecir Monegat, segue confrontando com este pelo córrego existente na distância de 165,00 metros até a divisa de Elio Toshihisa Tonukawa, segue confrontando com este na distância de 415,00 metros, faz canto, segue confrontando com o mesmo e com o alinhamento da Estrada Municipal na distância de 241,00 metros até encontrar o ponto inicial junto a divisa de José Adilson Pereira, onde teve início e finda.** 2 - **OBSERVAÇÃO** - O adquirente está ciente do ônus real, ou seja, Termo de responsabilidade de preservação de floresta do instituto brasileiro de Desenvolvimento Florestal, constante da matrícula 35.396 e ainda se obriga da respeitar. 3 - **PROCEDÊNCIA** - que esse imóvel foi havido pelos vendedores mediante escritura devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, conforme registro 01 da matrícula nº 65.045. 4 - **DISPONIBILIDADE**

- que o objeto desta escritura está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para efeitos do § 3º do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09.09.86; 5 - **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto acima descrito e caracterizado é vendido pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), já integralmente recebido pelos outorgantes, motivo por que é dada ao outorgado comprador plena quitação; 6 - **TRANSMISSÃO** - que, assim, eles outorgantes vendedores, obrigam-se pela transferência de domínio do objeto descrito ao outorgado comprador, EDSON MAZINI TAVARES, a efetivar-se com o registro imobiliário desta escritura (artigo 1.245 do Código Civil), aquele(a-s) desde já transmitindo a este a posse, os direitos e ações, obrigando-se ainda a responder pela evicção. Pelos outorgantes vendedores, foi declarado, sob as penas da lei, que não estão obrigados à apresentação da CND/INSS por não ser empregadores, não ser produtores rurais que contém empregados ou que contrate mão-de-obra, ou ainda que comercialize sua produção e de não ser responsável pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. A seguir pelo outorgado comprador, foi declarado que concorda com esta escritura em todos os seus termos, exibindo-me a guia única de arrecadação, provando o pagamento do imposto e taxas devidos numa transmissão de "inter-vivos", na quantia de R\$ 2004,78. A certidão negativa de débito dos vendedores para com a Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Minas Gerais, Prefeitura Municipal e certidão de que trata a Lei 7.433 de 18/12/1985 e Decreto n. 93.240 de 09/09/1986, nos termos do item 3 da instrução n. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste Cartório. **CCIR/ITR:** Os vendedores apresentaram o CCIR 2003/2004/2005, nº 07499561055, tendo como Código do imóvel nº 950.114.748.013-1 e a certidão negativa de débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, constante como NIRF 6.070.687-2, certidão essa de nº EF30.AD19.3251.701D. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME IN/SRF.** Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme IN/SRF. **Emolumento: R\$ 700,81, Taxa de Fiscalização: R\$ 286,24, Recomp: R\$ 42,05, Total: R\$ 1.029,10.** Assim o disseram e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas, com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé. Eu, PAULO CESAR FERREIRA, ESCRIVENTE a fiz digitar. Eu, PAULO CESAR FERREIRA, ESCRIVENTE a subscrevo e assino. (aa) VALDECIR MONEGAT, SIRLEI DA SILVEIRA MONEGAT, EDSON MAZINI TAVARES;. Trasladada em seguida.

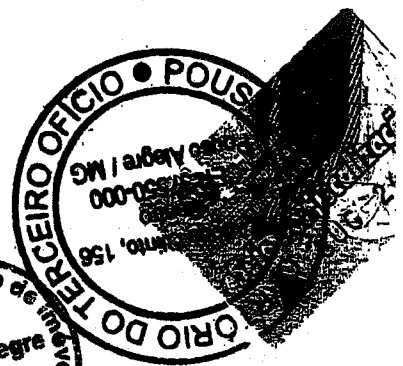
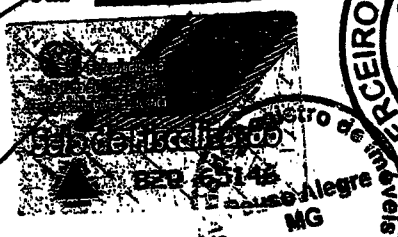
Pouso Alegre, sexta-feira, 6 de novembro de 2009

EM TESTO. \_\_\_\_\_ DA VERDADE.

EDMUNDO OLÁVO FERREIRA DE OLIVEIRA, TABELIÃO

Nº 192.654 Protocolo Lº 1 \_\_\_\_\_  
Pagina 160  
Apresentado no dia 06 de NOVEMBRO  
de dois mil e NOVE  
Registrada sob nº o 02 de matrícula 65.041  
no livro nº 2 (dois)  
Pouso Alegre 09/11/2009  
Oficial. \_\_\_\_\_

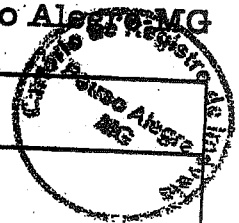
Lei 15.424 de 30/12/04  
EM = 742,86  
TFJ = 286,24  
Total = 1.029,10



# Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG  
Livro nº dois(2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-.

MATRÍCULA Nº 65.045

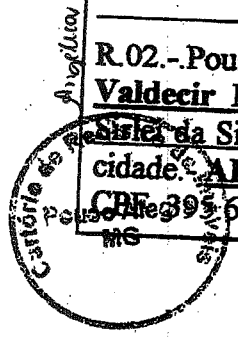


Denominação do Imóvel: Bairro Fazenda Grande

*Arquêluc*  
**IMÓVEL:** Uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 7,66,34 hectares, ou seja 76.634,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia no alinhamento da estrada municipal junto a divisa de José Adilson Pereira, segue confrontando com este na distância de 20,00 metros; faz canto segue com o mesmo na distância de 301,00 metros, passando lado até encontrar a divisa do comprador Valdecir Monegat, segue confrontando com este pelo córrego existente na distância de 165,00 metros até a divisa de Elio Toshihisa Tomukawa, segue confrontando com este na distância de 415,00 metros, faz canto e segue confrontando com o mesmo e com o alinhamento da estrada municipal na distância de 241,00 metros até encontrar o ponto inicial junto a divisa de José Adilson Pereira, onde teve início e finda. - **PROPRIETARIOS:**- José Frederico da Rosa e s/m Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 042.116.936-20. - **TÍTULO AQUISSITIVO:**- Registro 01, da matrícula 35.396 do livro 02. - Pouso Alegre, trinta e um (31) de maio de 2005. - **O OFICIAL:** - /

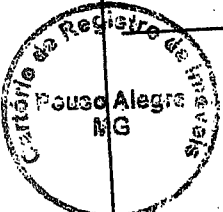
*Arquêluc*  
R.01. Pouso Alegre, trinta e um (31) de maio de 2005. - **TRANSMITENTE:**- José Frederico da Rosa e s/m Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 042.116.936-20. - **ADQUIRENTE:** Valdecir Monegat, brasileiro, comerciário, casado com Sirlei da Silveira Monegat, residente em Guarulhos-SP, CPF: 157.707.068-21. - **TÍTULO:**- Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO:**- Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº226, fls.144, em 09 de agosto de 2002. - **VALOR:**- R\$18.000,00. - **CONDICÕES:**- A presente venda é feita com a cláusula ad-corpus. - Consta na escritura que foi apresentado o ITR e o CCIR. - Sendo que o adquirente está ciente do ônus real, ou seja do termo de responsabilidade de preservação de floresta do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, constante na matrícula 35.396. - O adquirente dispensou a apresentação das certidões negativas de que trata a Lei 7.433/85. - **O OFICIAL:** - /

*Arquêluc*  
R.02. - Pouso Alegre, 09(nove) de novembro de 2009. - **TRANSMITENTES:**- Valdecir Monegat, brasileiro, comerciário, CPF 157.707.068-21 e sua mulher Sirlei da Silveira Monegat, brasileira, do lar, CPF 103.775.288-03, residentes nesta cidade. - **ADQUIRENTE:**- Edson Mazini Tavares, brasileiro, empresário, CPF nº 395.682.966-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens. com

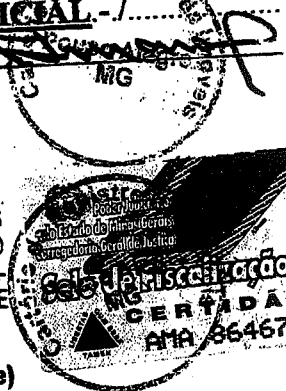




Maria de Fátima Martins Mazini Tavares, brasileira, secretária,  
 CPF 837.546.958-00, residentes nesta cidade.- **TÍTULO**:- Compra e venda.-  
**FORMA DO TÍTULO**:- Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 304-  
 E, fls.173, em data de 06(seis) de novembro de 2009.- **VALOR**:-R\$100.000,00.-  
**CONDICÕES**:-Constou na escritura que a adquirente está ciente do ônus  
 real, ou seja, Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta do  
 Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, constante da Matrícula  
 35.396 e ainda se obriga a respeitar: foi apresentada a certidão negativa do  
 ITR e CCIR - (EM=742,86+TFJ=286,24=1.029,10).- **O OFICIAL** - /.....



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE POUSO ALEGRE - MG**  
 CERTIFICO QUE ESTA CÓPIA E REPRODUÇÃO  
 FIEL DA MATRÍCULA Nº 65.045 NOS TERMOS  
 DO § 1º DO ARTIGO 19 DA LEI 8.015. DELA CONSTANDO  
 TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRI-  
 CULADO NESTE CARTÓRIO. E DOU FÉ. POUSO ALEGRE



(Cunha e Yrês) 23 DE Novembro DE 2009(nove)

*[Handwritten Signature]*  
 Del. Luiz Inácio Requejo do Amaral  
 Oficial Substituto  
 Especialista em Direito Registral - P/ICMG

LEI 15424 DE 30/12/04	
EM	10,88
TFJ	3,77
<b>TOTAL</b>	<b>14,43</b>





# CARTÓRIO AMARAL

Registro de Imóveis e Hipotecas

**POUSO ALEGRE**

Estado de Minas Gerais

Brasil



**JOSÉ LUIZ DE FARIA AMARAL**, *Serventuário Vitalício do Cartório de Registro de Imóveis do termo e Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, etc.*



## CERTIDÃO

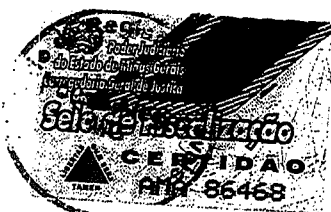
Certifico, a requerimento verbal da parte interessada, em relatório, conforme quesitos, que revendo os livros de registros e arquivos deste Cartório, verifiquei que deles constam ônus no teor seguinte:-Constou na escritura que a adquirente está ciente do ônus real, ou seja, Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, constante da matrícula 35.396 e ainda se obriga a respeitar, com referencia ao seguinte imóvel:-Uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 7,66,34 hectares; de propriedade de:-EDSON MAZINI TAVARES, brasileiro, empresário, CPF 395.682.966-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Maria de Fátima Martins Mazini Tavares, brasileira, secretária, CPF 837.546.958-00, residentes nesta cidade; conforme registro 02 da matrícula 65.045 do L° 02 de Registro Geral, deste Cartório.-.

Era o que tinha a certificar, pelo que dou fé.

Pouso Alegre, 23 (vinte e três) de novembro de 2009.

O Oficial

**Bel. Luiz Inácio Roquejo do Amaral**  
Oficial Substituto  
Especialista em Direito Registral - PUCMG



LEI 15424 DE 30/12/04

EM 18,05

TFJ 3,77



LEVANTAMENTO

TOPOGRAFICO

PLANIMETRICO



EDSON MAZINI TAVARES  
SÍTIO SOL NASCENTE  
BAIRRO LIMEIRA  
POUSO ALEGRE-MG

- 707m - ALTITUDE
- DIVISAS
  - DIVISAS ENTRE CONDOMÍNIOS
  - ÁGUA E/OU CURSOS DE ÁGUA
  - ESTRADAS E/OU ACESSOS
  - MATAS NATIVAS, PLANTADAS OU POMARES
  - REDES ELÉTRICAS

**LEGENDA**

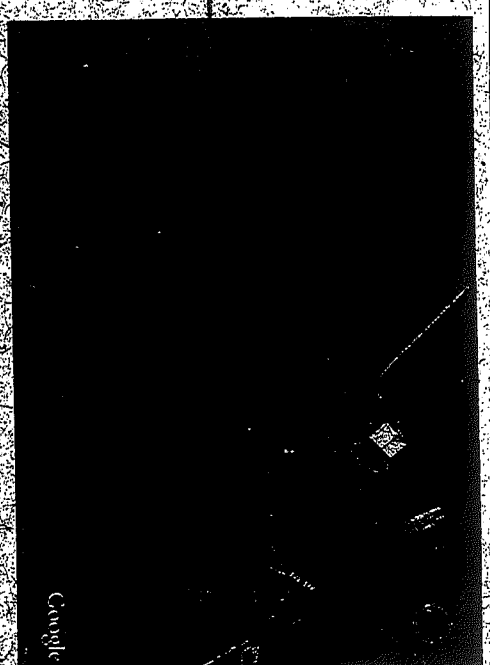
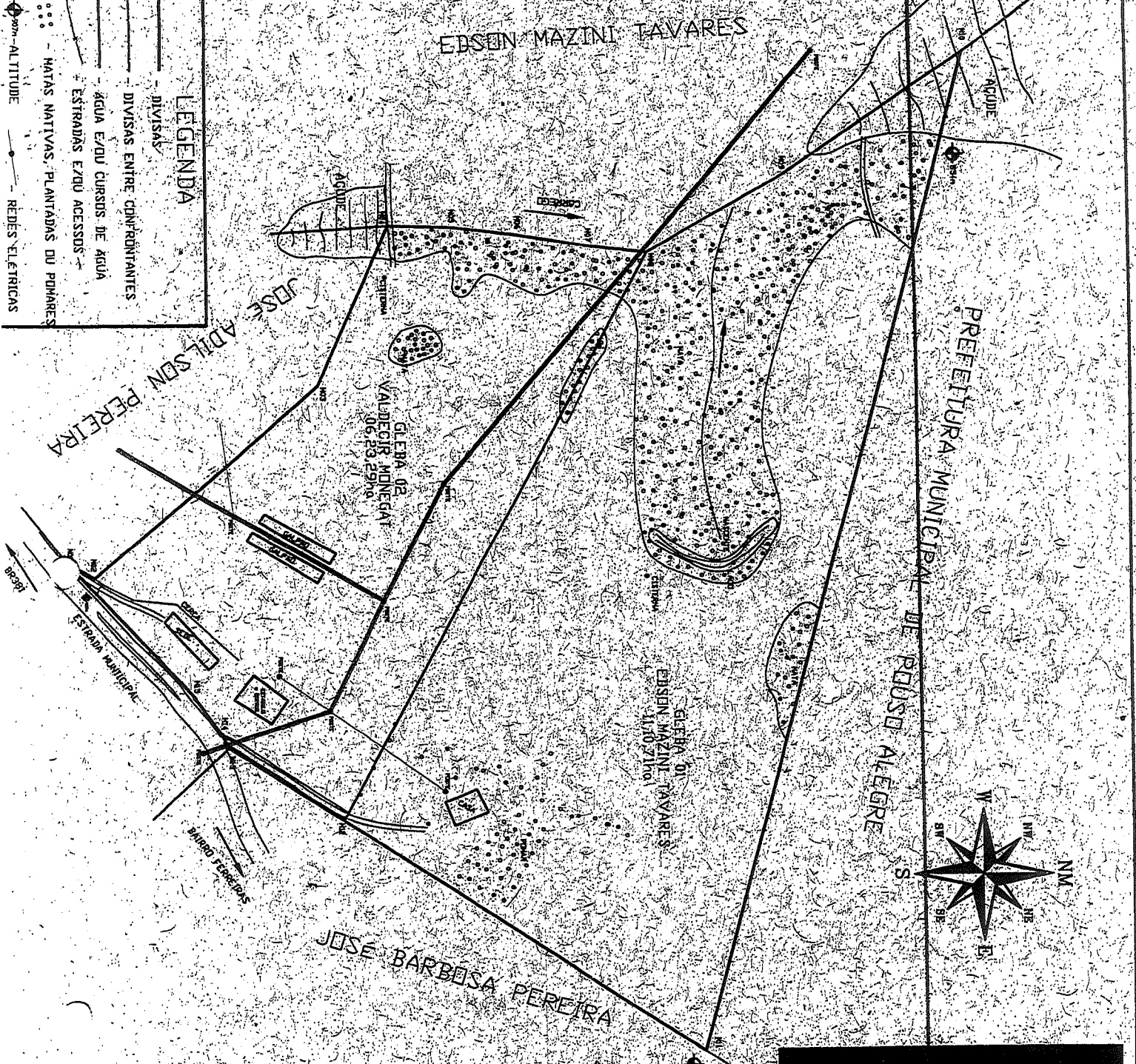


IMAGEM DE SATELITE GOOGLE EARTH

**PROPRIETÁRIO**  
 EDSON MAZINI TAVARES CPF: 395.682.966/20  
 MATRÍCULA - 52.039  
 ÁREA REGISTRADA - 10.891,00 ha  
 ÁREA LEVANTADA - 11.10,71 ha  
 VALDECIR MONEGAT CPF: 157.707.068-21  
 MATRÍCULA - 65.045  
 ÁREA REGISTRADA - 07.661,34 ha  
 ÁREA LEVANTADA - 06.231,29 ha

**Folha** LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO  
**União**

**Local** STRIO SOL NASCENTE  
 BARRIO DA LINCEIRA  
 MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG  
**Proprietários**  
 EDSON MAZINI TAVARES e VALDECIR MONEGAT

**ÁREA MEDIDA**  
 17.34,00 ha  
**Escala**  
 Da tua: 08/10/2009

**Autor:**  
 BENEVALDO DE OLIVEIRA COSTA  
 TEC. AGRÍCOLA / TEC. EM MEIO AMBIENTE  
 CREMAMG-4502/10 Tel: 035 9943 8041

## MEMORIAL DESCRITIVO (GLEBA 01)

Proprietário(s): **EDSON MAZINI TAVARES** CPF: 395.682.966-20  
Propriedade: **SITIO SOL NASCENTE** Bairro: **LIMEIRA**  
Distrito: Município: **POUSO ALEGRE** Estado: **MG**  
Cep: **37.550-000** Área medida: **11,10,71 ha** Área registrada: **10,89,00 ha**  
Matrícula de origem: **52.099**  
Finalidade: **LEVANTAMENTO DE ÁREA**  
Características: **TOPOGRAFIA ACIDENTADA**  
Benfeitorias na Gleba: **Cerca de arame farpado de três(3) fios em parte de sua extensão.**  
Observações: **LOCALIZA-SE PROXIMA DA ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA A BR381 BAIRRO FERREIRAS DO IMPEV E CAMARA FRIA**


A referida gleba possui os seguintes marcos divisórios, mostrados "IN LOCO" pela parte interessada, conforme a planta do Levantamento Topográfico em anexo, começando no marco M13, localizado junto de uma estrada de acesso, em divisas com José Barbosa Pereira, e segue com as seguintes medidas e azimutes:

Do M12, segue 417,50m no azimute 297° 58' 15", até o M08;  
Do M08, segue 101,70m no azimute 330° 15' 40", até o M09;  
Do M09, segue 136,08m no azimute 326° 17' 31", até o M10;  
Do M10, segue 669,47m no azimute 104° 40' 05", até o M11;  
Do M11, segue 274,39m no azimute 213° 52' 48", até o M13,  
fechando-se assim este marco divisório.

### Confrontações:

Do M12 ao M08, confronta com **VALDECIR MONEGAT**;  
Do M08 ao M10, confronta com **EDSON MAZINI TAVARES**;  
Do M10 ao M11, confronta com a **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**; e  
Do M11 ao M12, confronta com **JOSE BARBOSA PEREIRA**.

Pouso Alegre, 08 de outubro de 2009.

  
BENEVALDO OLIVEIRA COSTA  
TEC. AGRICOLA / TEC. EM MEIO AMBIENTE CREAMG: 44.502/TD  
Tel: 035.9943.8041  
Email: [bene.olr.ta@hotmail.com](mailto:bene.olr.ta@hotmail.com)



## MEMORIAL DESCRITIVO (ÁREA TOTAL)

Proprietário(a)s: **EDSON MAZINI TAVARES**  
**VALDECIR MONEGAT**

CPF: 395.682.966-20  
157.707.068-21

Propriedade: **SÍTIO SOL NASCENTE**

Bairro: **LIMEIRA**

Distrito: \_\_\_\_\_ Município: **POUSO ALEGRE** Estado: **MG**

Cep: 37.550-000 Área medida: 17,3400 ha Área registrada: 18,5534 ha

Matrícula de origem: 52.099.65.045

Finalidade: **LEVANTAMENTO DE ÁREA**

Características: **TOPOGRAFIA ACIDENTADA**

Benfeitorias na Gleba: **Cerca de arame farpado de três (3) fios em parte de sua extensão.**

Observações: **LOCALIZA-SE AS MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA A BR381 - BAIRRO FERREIRAS AO LADO DO IMPEV E CAMARA FRIA**

A referida gleba possui os seguintes marcos divisorios, mostrados "IN LOCO" pela parte interessada, conforme a planta do Levantamento Topográfico em anexo, começando no marco M01, localizado junto da estrada municipal que liga a rodovia BR381 ao bairro ferreiras, em divisas com José Adilson Pereira, e segue com as seguintes medidas e azimutes:

Do M01, segue 20,00m no azimute 29° 52' 33" até o M02;  
Do M02, segue 188,61m no azimute 319° 02' 27" até o M03;  
Do M03, segue 112,64m no azimute 293° 53' 16" até o M04;  
Do M04, segue 38,96m no azimute 61° 56' 20" até o M05;  
Do M05, segue 41,51m no azimute 06° 54' 56" até o M06;  
Do M06, segue 45,97m no azimute 08° 32' 34" até o M07;  
Do M07, segue 38,16m no azimute 06° 34' 19" até o M08;  
Do M08, segue 101,70m no azimute 330° 15' 40" até o M09;  
Do M09, segue 136,08m no azimute 326° 17' 31" até o M10;  
Do M10, segue 669,47m no azimute 104° 40' 05" até o M11;  
Do M11, segue 361,41m no azimute 213° 52' 48" até o M13;  
Do M13, segue 10,00m no azimute 242° 42' 04" até o M14;  
Do M14, segue 32,74m no azimute 235° 38' 11" até o M15;  
Do M15, segue 115,33m no azimute 227° 35' 27" até o M01,  
fechando-se assim este marco divisorio.

### Confrontações:

Do M01 ao M04, confronta com **JOSE ADILSON PEREIRA**.

Do M04 ao M10, confronta com **EDSON MAZINI TAVARES**.

Do M10 ao M11, confronta com a **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**.

Do M11 ao M13, confronta com **JOSE BARBOSA PEREIRA** e

Do M13 ao M01, confronta com a **ESTRADA MUNICIPAL**.

Pouso Alegre, 08 de outubro de 2009.

  
**BENEVALDO OLIVEIRA COSTA**

**TEC. AGRÍCOLA / TEC. EM MEIO AMBIENTE CREAMG - 44.502/TD**

Tel: 035 9943 8041

Email: [bene.oli.ta@hotmail.com](mailto:bene.oli.ta@hotmail.com)

## MEMORIAL DESCRITIVO (GLEBA 02)

Proprietário(a): **VALDECIR MONEGAT**

CPF: 157.707.068-21

Propriedade: **SITIO SOL NASCENTE**

Bairro: **LIMEIRA**

Distrito:

Município:

**POUSO ALEGRE**

Estado:

**MG**

Cep: 37.550-000

Área medida:

06,23,29 ha

Área registrada:

07,66,34 ha

Matrícula de origem: 65.045

Finalidade: **LEVANTAMENTO DE ÁREA**

Características: **TOPOGRAFIA ACIDENTADA**

Benfeitorias na Gleba: *Cerca de arame farpado de três(3) fios em parte de sua extensão.*

Observações: **LOCALIZA-SE AS MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA A BR381 - BAIRRO FERREIRAS AO LADO DO IMPEV E CÂMARA FRIA.**


A referida gleba possui os seguintes marcos divisórios, mostrados "IN LOCO" pela parte interessada, conforme a planta do Levantamento Topográfico em anexo, começando no marco M01, localizado junto da estrada municipal que liga a rodovia BR381 ao Bairro Ferreiras, em divisas com José Adilson Pereira, e segue com as seguintes medidas e azimutes:

Do M01, segue 20,00m no azimute 29° 52' 33", até o M02;  
Do M02, segue 188,61m no azimute 319° 02' 27", até o M03;  
Do M03, segue 112,64m no azimute 293° 53' 16", até o M04;  
Do M04, segue 38,96m no azimute 01° 56' 20", até o M05;  
Do M05, segue 41,51m no azimute 06° 54' 56", até o M06;  
Do M06, segue 45,97m no azimute 08° 32' 34", até o M07;  
Do M07, segue 38,16m no azimute 06° 34' 19", até o M08;  
Do M08, segue 417,50m no azimute 117° 58' 15", até o M12;  
Do M12, segue 87,02m no azimute 213° 52' 48", até o M10;  
Do M13, segue 10,00m no azimute 242° 42' 04", até o M14;  
Do M14, segue 32,74m no azimute 235° 38' 11", até o M15;  
Do M15, segue 115,33m no azimute 227° 35' 27", até o M01,  
fechando-se assim este marco divisório.

### Confrontações:

Do M01 ao M04, confronta com **JOSE ADILSON PEREIRA**;  
Do M04 ao M12, confronta com **EDSON MAZINI TAVARES**;  
Do M12 ao M13, confronta com **JOSE BAROSA PEREIRA**; e  
Do M13 ao M01, confronta com a **ESTRADA MUNICIPAL**.

Pouso Alegre, 08 de outubro de 2009.

  
**BENEVALDO OLIVEIRA COSTA**  
TEC. AGRICOLA / TEC. EM MEIO AMBIENTE CREAMG-44.562/TD  
Tel: 035 9943 8041  
Email: bene.oliveira@hotmail.com

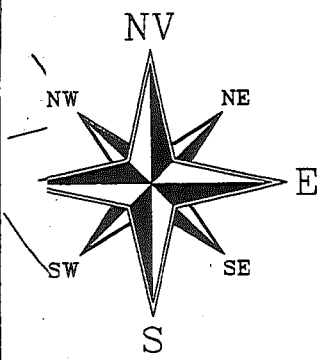
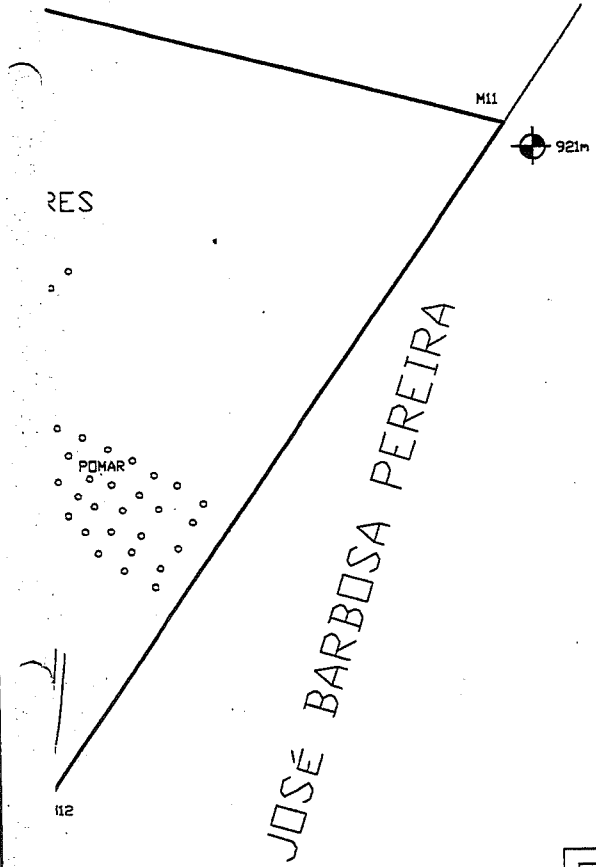


IMAGEM DE SATÉLITE-GOOGLE EARTH



PROPRIETÁRIO :

EDSON MAZINI TAVARES CPF: 395.682.966-20

MATRICULA - 52.099

ÁREA REGISTRADA- 10,89,00 ha

ÁREA LEVANTADA - 11,10,71 ha

VALDECIR MONEGAT CPF: 157.707.068-21

MATRICULA - 65.045

ÁREA REGISTRADA- 07,66,34 ha

ÁREA LEVANTADA- 06,23,29 ha

Folha Única

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

LOCAL: SÍTIO SOL NASCENTE  
BAIRRO DA LIMEIRA  
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG


PROPRIETÁRIOS:  
EDSON MAZINI TAVARES e VALDECIR MONEGAT

ÁREA MEDIDA:  
17,34,00 ha

Escala:  
1 / 2500

Data:

Autor:

  
BENEVALDO OLIVEIRA COSTA  
TÉC. AGRÍCOLA / TÉC. EM MEIO AMBIENTE  
CREAMG-11.522/17. Tel: 035.8842.8041

BAIRRO FERREIRAS

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação do Imóvel Rural, localizado a margem da Estrada Municipal dos Ferreiras – Bairro Algodão, município de Pouso Alegre – MG, pertencente ao Sr. Edson Mazini Tavares e Maria de Fátima Martins Tavares, matrícula nº. 65045 e 52099 do Cartório de Registro de Imóvel de Pouso Alegre.

## 1- Terra

Área de 18,55,34 Ha ..... <sup>407.000,00</sup> 470.000,00

Obs.: Para o valor da terra, foi levado em consideração, a capacidade de uso da terra, a localização e a disponibilidade de água que torna a terra produtiva, principalmente para o cultivo de olerícolas.

Sub Total ..... 407.000,00

## 2- Benfeitorias-Administrativas

Descrição	Área m2	Material	Valor
Casa sede	160,0	Alvenaria	80.000,00
Apartamentos (2)	180,0	Alvenaria	120.000,00
Armazém	192,0	Alvenaria	90.000,00
Garagem	163,0	Alvenaria	30.000,00
Subtotal			290.000,00

## 3- Benfeitorias-Pecuárias

Galpões p/ Suinocultura	936,0	Alvenaria	120.000,00
Estábulo	144,0	Alvenaria	15.000,00
Curral espera	144,0	Alvenaria	10.000,00
Sala de leite	38,0	Alvenaria	10.000,00
Bezerreiro	23,00	Alvenaria	2.000,00
Chiqueiro	60,00	Alvenaria	5.000,00
Subtotal			162.000,00

**Total**

**859.000,00**

Pouso Alegre (MG) 21 de setembro de 2009

  
Eng.º Agr.º José Daniel Rodrigues Ribeiro  
CREA-MG 10186/D

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Banco: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	Agência: BOQUE ALBRE
Município: BOQUE ALBRE	ESLOQ: COOMPA
PropONENTE/MUTUÁRIO: JOSE SILVERIO BOTELHO JUNIOR MARIA DO CARMO CARDOSO VASCONCELOS	

Em garantia do financiamento proposto a esse Estabelecimento (denomamos em hipoteca a(s) imóvel(is) abaixo descrito(s):

Nº Registro	Nº Livro	Nº Folha	Data Aquisição	Denominação	Área (ha)
F-65045	-	-	-		7,06
F-52.000	-	-	-		10,89
Áreas Contiguas:					Total Área → 17,95
Localização: RUA DE ABRIL					
Confrontantes atuais do imóvel como um todo:					
Valor Ter. (A) →					380.000,00
BENEFICIÁRIOS	Especificação	Estado conservação	Valor		
	PARCELA 1/RESERVA	REGULAR	90.000,00		
	PARCELA MISTA COM 2 APARTAMENTOS, GARAGEM E ARMAZÉM (192m <sup>2</sup> ).	REGULAR	210.000,00		
	PARCELA (2), 956m <sup>2</sup>	REGULAR	115.000,00		
	ESTABECIMENTO COM TERRA E GALPÃO DE 500m <sup>2</sup>	REGULAR	50.000,00		
	PARCELA (23m <sup>2</sup> )	REGULAR	2.300,00		
Valor Beneficiários (B) →					467.300,00
Valor Total (A + B) = (C) →					847.300,00

Nº Registro	Nº Livro	Nº Folha	Data Aquisição	Denominação	Área (ha)
-	-	-	-	-	-
Localização:					Valor Área →
Confrontantes atuais:					
Valor Ter. (D) →					
BENEFICIÁRIOS	Especificação	Estado conservação	Valor		
	PARCELA (6m <sup>2</sup> )	REGULAR	6.000,00		
	PARCELA 12m <sup>2</sup>	REGULAR	900,00		
	RESERVAÇÃO DE ÁGUA 1	REGULAR	1.600,00		
	RESERVAÇÃO DE ÁGUA 2 TRANSFORMADA	REGULAR	10.000,00		
	PARCELA DE 15 M <sup>2</sup>	REGULAR	15.000,00		
Valor Beneficiários (E) →					19.500,00
Valor Total (D + E) = (F) →					19.500,00

Valor Total (C) + (F) → 866.800,00

Local/data: BOQUE ALBRE, 17/09/09	Ass. COOMPA:	
Ass. Proponente/Mutuário	Ass. Banco:	Eng. Agrôn. José Silverio Botelho COOMPA - CREA 11427



# República Federativa do Brasil

---

Minas Gerais

---




---

Pouso Alegre

---

*Amundo Clavo Ferreira de Oliveira*  
3º. TABELIÃO

*Marina A. Fresinani Comarço*  
SUBSTITUTA

**ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA QUE A FAVOR DE MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES, FAZEM HELIO YOSHIHISA TOMIKAWA E SUA ESPOSA, NO VALOR DE R\$24.000,00, NA FORMA ABAIXO:-**

S A I B A M quantos virem a presente escritura, ou noticias tiverem, que aos vinte e dois(22) dias do mês de Maio(05) do ano dois mil e sete(2007), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceram: de uma parte como outorgantes vendedores: **HELIO YOSHIHISA TOMIKAWA**, brasileiro, operador de máquinas, portador do RG. 14.538.685-2-SSP/SP e CPF. 102.300.698-78, e sua esposa **ROSELI DA SILVA TOMIKAWA**, brasileira, do lar, portadora do RG. 27.201.102-2 e CPF. 120.567.998-71, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes em Shi-ei Jutaku, 52-i-B-1723, Sanno-cho 96, Isesaki-shi, Gunma-ken, Japão, e domiciliados na Rua Adlfo André nº 1044, em Atibaia-SP, neste ato representado por **JÉSUS CARLOS DA SILVA**, brasileiro, casado mecânico, residente e domiciliado na Rua Ciro Rocha Lima, 195, Jardim Alvinópolis, Atibaia-SP, portador do CPF. 087.403.888-08 e RG. 15.273.954-SSP/SP, conforme procuração lavrada no Livro 033, fls. 36, na Chancelaria do Consulado-geral do Brasil em Tóquio e seu Distrito, arquivada nestas notas, no Livro de Arquivos de Documentos 28, fls. 161; e, de outro lado como outorgada compadora: **MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES**, brasileira, do lar, portadora do CPF. 837.546.958-00 e RG. MG-949.953-SSP/MG, casada sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **ÉDSON MAZINI TAVARES**, brasileiro, micro-empresário, portador do CPF. 395.682.966-20 e RG. MG-3.588.975-SSP/MG, residentes e domiciliado nesta cidade, na Rua Alberto de Castro, 150, Bairro São Carlos; todos conhecidos de mim Tabelião do que dou fé. E pelos outorgantes vendedores, por seu procurador, me foi dito que, a justo titulo são senhores e legítimos possuidores, por aquisição legal, conforme Registro. 01 da Matrícula 52.099, no Cartório Imobiliário desta Comarca, de uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 10.89,00 hectares, ou seja 108.900,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: Inicia na porteira junto a divisa de José Barbosa, segue confrontando com este na distância de 360,00 metros até encontrar a divisa de Pedro Cunha, faz canto e segue confrontando com Pedro Cunha na distância de 652,00 metros até encontrar o córrego e a lagoa existente na divisa de Valdecir Meneguet, passa por dentro da lagoa e segue pelo córrego confrontando com Valdecir Meneguet na

distância de 230,00 metros até encontrar a divisa de José Frederico, faz canto e segue confrontando com José Frederico na distância de 415,00 metros até encontrar a estrada de acesso, faz canto e segue margeando esta estrada na distância de 96,00 metros até encontrar a porteira, ponto onde teve início e finda.

**ITR/CCIR:** Os outorgantes vendedores apresentaram Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - expedida pela Secretaria da Receita Federal NIRF. 6.042.914-3 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, nº 06568071050 Código do imóvel rural nº 000043939188-0. Que possuindo o(s) imóvel(is) acima descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vendê-lo(s) a outorgada compradora **MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES**, já qualificada, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido, tem pelo preço certo e previamente convencionado de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), que confessam receber neste ato dela outorgada em moeda corrente deste País que contaram e acharam exata, da qual dão a mesma compradora, plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais repetirem e desde já transferem-lhes toda posse, jus, domínio, direito e ações que exerciam sobre o(s) bem(ns) ora vendido(s) para que dele(s) a mesma compradora use, goze e disponha livremente como seu(s) que fica(m) sendo, obrigando-se os vendedores, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos quando chamados à autoria. Pela outorgada compradora retro mencionada e qualificada, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus termos, exibindo-me a 'GUA', provando o pagamento do imposto e taxas devidos numa transmissão de "inter-vivos", na quantia de R\$484,16. As certidões negativas de débito dos vendedores para com a Prefeitura Municipal e certidão de que trata a Lei 7.433 de 18-12-1985 e Decreto nº 93.240 de 09-09-1986, nos termos do item 3 da instrução nº 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste Cartório. Não foram apresentadas as certidões negativas de débitos tributários, constantes do artigo 32 da Lei estadual nº 14.699 de 06/08/2003 conforme decisão liminar proferida nos autos de adin nº 1.0000.04.410.449-5/000 em data de 27/06/04. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIARIA CONFORME IN/SRF.** Assim o disseram do que dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura a qual sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram-na aceitaram-na e assinam. Dispensado as testemunhas de acordo com a Lei 6.952 de Novembro de 1.981, do que dou fé.

Eu, Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira, Tabelião a subscrevi e assino.

OUTORGANTES:

Jesus Carlos da Silva  
P.P. JESUS CARLOS DA SILVA

OUTORGADA:

Maria de Fatima Martins Mazini Tavares  
MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES

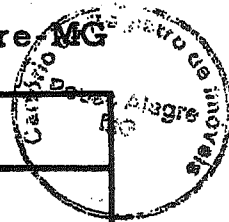
O TABELIAO:

Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira  
EDMUNDO OLAVO FERREIRA DE OLIVEIRA

Lei 15.424 DE 30/12/00  
Emolumentos: R\$ 249,80  
Taxa Fiscal: R\$ 103,83  
R\$ 14,99  
R\$ 366,82

# Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre MG  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls.



MATRÍCULA Nº 65.045

Denominação do Imóvel: Bairro Fazenda Grande  
IMÓVEL:

Uma sorte de terras, situada neste município, no Bairro Fazenda Grande ou Limeira, com a área de 7,66,34 hectares, ou seja 76.634,00 metros quadrados, compreendida dentro do seguinte círculo divisório: inicia no alinhamento da estrada municipal junto a divisa de José Adilson Pereira, segue confrontando com este na distância de 20,00 metros; faz canto segue com o mesmo na distância de 301,00 metros, passando pelo lago até encontrar a divisa do comprador Valdecir Monegat, segue confrontando com este pelo córrego existente na distância de 165,00 metros até a divisa de Elio Toshihisa Tomukawa, segue confrontando com este na distância de 415,00 metros, faz canto e segue confrontando com o mesmo e com o alinhamento da estrada municipal na distância de 241,00 metros até encontrar o ponto inicial junto a divisa de José Adilson Pereira, onde teve início e finda.- **PROPRIETÁRIOS:-** José Frederico da Rosa e s/m. Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF: 042.116.936-20.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registro 01, da matrícula 35.396 do livro 02.- Pouso Alegre, trinta e um (31) de maio de 2005.- **O OFICIAL:-**.....

R.01. Pouso Alegre, trinta e um (31) de maio de 2005.- **TRANSMITENTE:-** José Frederico da Rosa e s/m. Valda Nunes da Rosa, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF: 042.116.936-20.- **ADQUIRENTE:** Valdecir Monegat, brasileiro, comerciante, casado com Sirlei da Silveira Monegat, residente em Guarulhos-SP., CPF: 157.707.068-21.- **TÍTULO:-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura lavrada pelo 3º tabelião desta cidade, L.º 226, fls. 144, em 09 de agosto de 2002.- **VALOR:-** R\$18.000,00.- **CONDICÕES:-** A presente venda é feita com a cláusula ad corpus.- Constou na escritura que foi apresentado o ITR e o CCIR.- Sendo que o adquirente está ciente do ônus real ou seja do termo de responsabilidade de preservação de floresta do instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal constante da matrícula 35.396.- O adquirente dispensou a apresentação das certidões negativas de que trata a Lei 7.433/85.- **O OFICIAL:-**.....

260,46 + 99,68 = 360,14

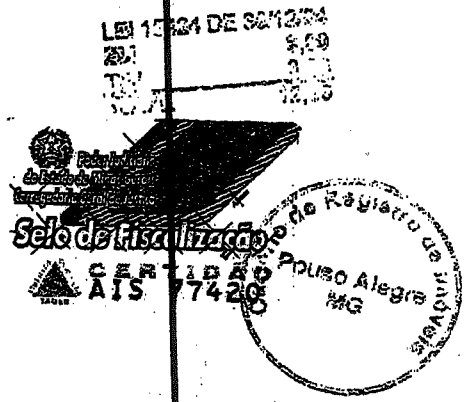
Alçada

3.16 ALG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE POUSO ALEGRE - MG  
CERTIFICO QUE ESTA CÓPIA E REPRODUÇÃO  
FIEL DA MATRÍCULA Nº 65045 NOS TERMO  
DO § 1º DO ARTIGO 19 DA LEI 6.252 DE 12/11/67  
TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRÍC  
CULADO NESTE CARTÓRIO E DO PÉ. POUSO ALEGRE

19 (dezoito) DE agosto DE 2008 (UM)

*[Handwritten signature]*  
Cartório do Amaral





**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG**

Procuradoria Geral do Município

RUA DOS CARIJÓS, 45 - Centro - CEP 37.550-000

☎ (035) 3449-4031

Pouso Alegre, 06 de outubro de 2009.

**CI Nº 112-PROGEM**

De: Donisete Garcia  
Procurador Geral do Município

Para: Benedito Silvestre Pereira  
Secretário de Agricultura  
C/C: Pedro Monticeli  
DPGF

***Ref: Memorial Descritivo e avaliação***

Prezado Senhor,

Através da presente, solicitamos de Vossa Senhoria providenciar através da Secretaria de Planejamento, com a Secretária Eliane, memorial descritivo e avaliação da fazenda a ser desapropriada para construção da escola técnica EPAMIG.

Atenciosamente,



**Donisete Garcia**  
**Procurador Geral**

Avaliação do Imóvel Rural, localizado a margem da Estrada Municipal dos Ferreiras – Bairro Algodão, município de Pouso Alegre – MG, pertencente ao Sr. Edson Mazini Tavares e Maria de Fátima Martins Tavares, matrícula nº 65045 e 52099 do Cartório de Registro de Imóvel de Pouso Alegre.

### 1. Terra Nua

Área de 18,55,34 Há.....R\$ 389.034,00

Obs.: Para o valor da terra, foi levado em consideração, a capacidade de uso da terra, a localização e a disponibilidade de água que torna a terra produtiva, principalmente para o cultivo de olerícolas.

Sub Total.....R\$ 389.034,00

### 2. Benfeitorias-Administrativas

Descrição	Área m <sup>2</sup>	Material	Valor
Casa sede	160,0	Alvenaria	R\$ 80.000,00
Apartamentos (2)	180,0	Alvenaria	R\$109.500,00
Armazém	192,0	Alvenaria	R\$ 78.600,00
Garagem	163,0	Alvenaria	R\$ 30.000,00
<b>Subtotal.....</b>			<b>R\$298.100,00</b>

### 3. Benfeitorias-Pecuárias

Galpões p/Suinocultura	936,0	Alvenaria	R\$116.160,00
Estábulo	144,0	Alvenaria	R\$ 18.300,00
Curral espera	144,0	Alvenaria	R\$ 12.200,00
Sala de leite	38,0	Alvenaria	R\$ 9.750,00
Bezerreiro	23,0	Alvenaria	R\$ 2.150,00
Chiqueiro	60,0	Alvenaria	R\$ 5.500,00
<b>Subtotal.....</b>			<b>R\$164.060,00</b>

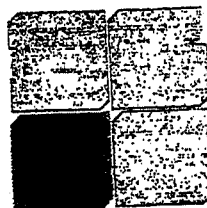
**Total.....R\$851.194,00**

Pouso Alegre, (MG) 16 de novembro de 2009

  
**Eliana Soares Nogueira**  
 Secretária de Planejamento  
 Meio Ambiente e Desenvolvimento

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

· DOD/RAI/DOI/074



**DOMÍNIO**  
Engenharia • Topografia  
Gerenciamento • Imobiliária

Av. Jardim Vargas, 183 - centro - CEP 91422-143-4  
Fone: Mercado Barrocas - 516 54 - (51) 3449 1740  
Porto Alegre, MG - www.domingenha.com.br

Pouso Alegre, 2 de setembro de 2009

**DOD/RAI/DOI/074**

À

**Secretaria de Desenvolvimento Rural Sustentável e Abastecimento.**

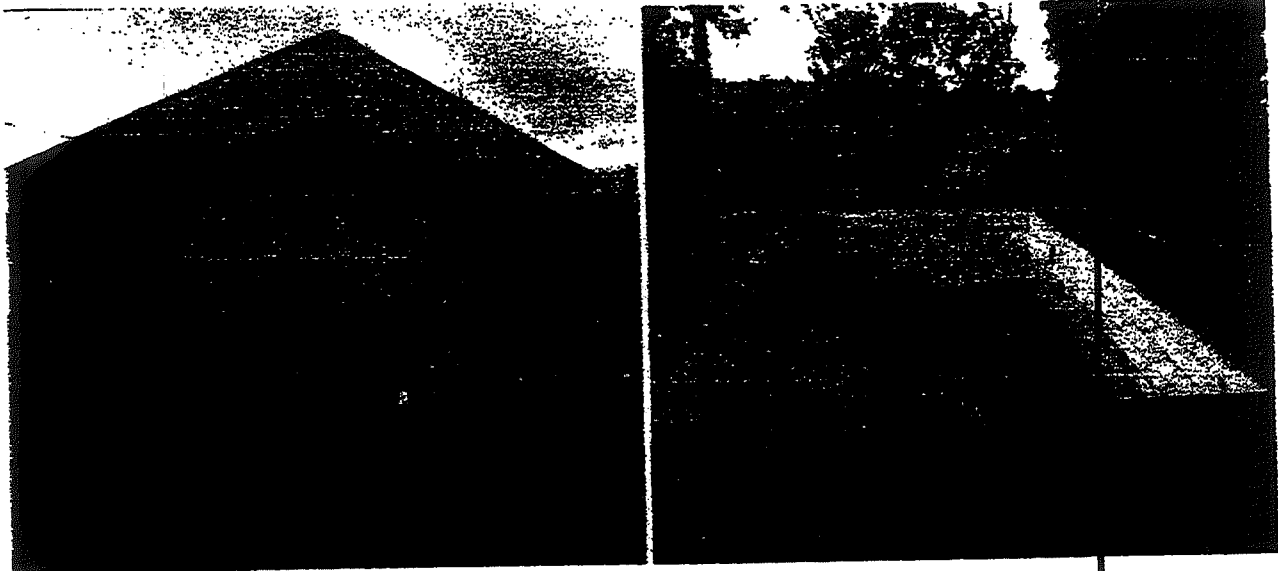
Rua Vicente de Paiva Martins, 50 – Centro.

Pouso Alegre - MG

At. Exmo Sr. Secretário Benedito Silvestre Pereira.

Ref.: **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

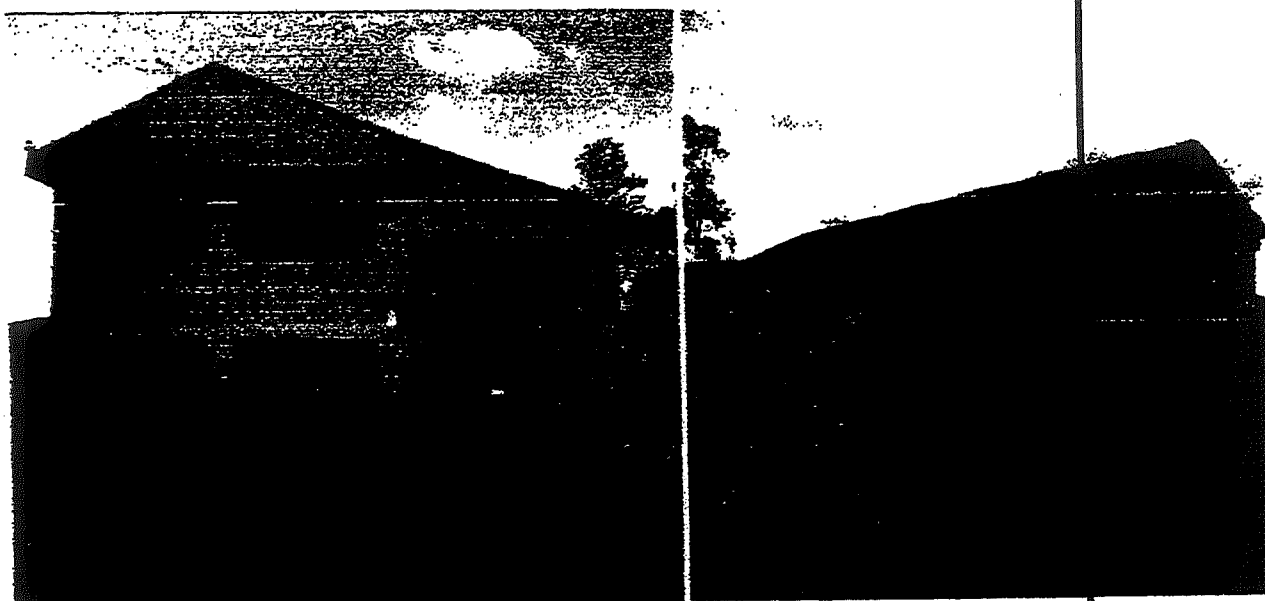
Conforme solicitação de V Sa<sup>ª</sup>, procedemos a avaliação dos imóveis de propriedade de Edson Mazini Tavares e Maria de Fátima Martins Mazini Tavares, localizados no Barro do Algodão, município de Pouso Alegre, MG. Como elementos para avaliação, utilizamos cópias das matrículas de números 65.045 e 52.099 relativa ao imóvel, informações fornecidas pelos proprietários e visita ao local.

**EDIFICAÇÃO01: CASA SEDE**

Casa edificada em alvenaria de tijolos maciços, rebocados e pintados, em regular estado de conservação, contendo: 3 quartos, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e garagem, forro com laje pré-fabricada, engradamento em madeira serrada, cobertura com telhas de fibrocimento, esquadrias metálicas, piso cerâmico e uma piscina de alvenaria de tijolos com revestimento cerâmico em regular estado de conservação, anexa a casa.

<i>item</i>	<i>descrição</i>	<i>Área/ m2</i>	<i>R\$ / m2</i>	<i>R\$/ total</i>
1	Casa principal	160,00	500,00	80.000,00
2	Piscina	32,00	200,00	6.400,00
			<b>TOTAL</b>	<b>86.400,00</b>

## EDIFICAÇÃO 2: GALPÃO MISTO



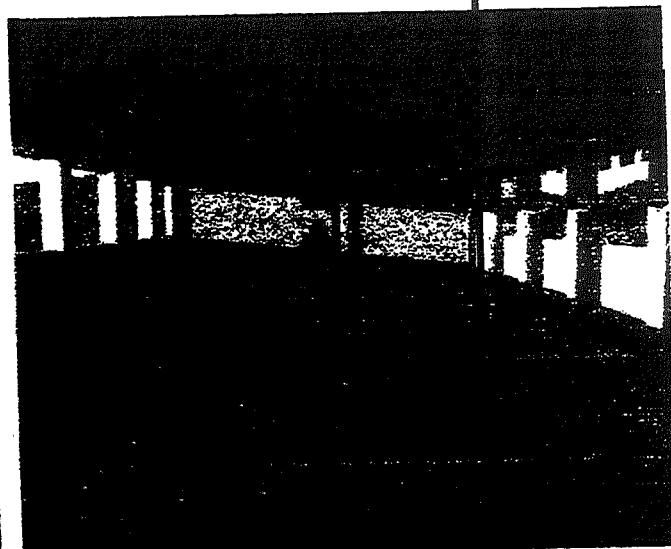
Edificação constituída de:

- 1) Um armazém para estocagem, em bom estado de conservação, edificado em alvenaria de tijolos maciços rebocados e pintados, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de barro tipo Francesa, esquadrias das janelas tipo basculante, portas de aço, piso de concreto, pé direito com 4.50 metros.
- 2) Dois apartamentos, em bom estado de conservação, edificado em alvenaria de tijolos maciços rebocados e pintados, engradamento do telhado de madeira serrada, telhas de barro tipo Francesa, esquadrias das janelas tipo basculante e vitrôs, portas de madeira, piso cerâmico, contendo 2 quartos, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço.
- 3) Uma garagem, em bom estado de conservação, edificado em alvenaria de tijolos maciços rebocados e pintados, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de barro tipo Francesa, piso de concreto, pé direito com 3.20 metros.

item	descrição	Área/ m2	R\$ / m2	R\$/ total
1	armazém	192,00	350,00	67.200,00
2	garagem	163,50	250,00	40.875,00
3	Apartamento 1	90,00	550,00	49.500,00
4	Apartamento 2	90,00	550,00	49.500,00
			<b>TOTAL</b>	<b>207.075,00</b>



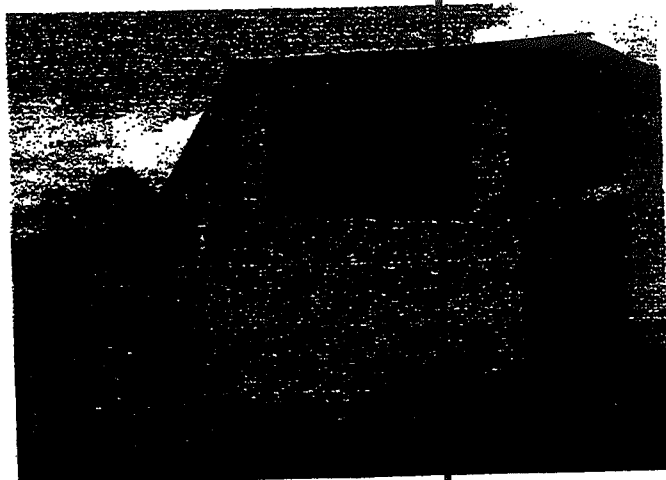
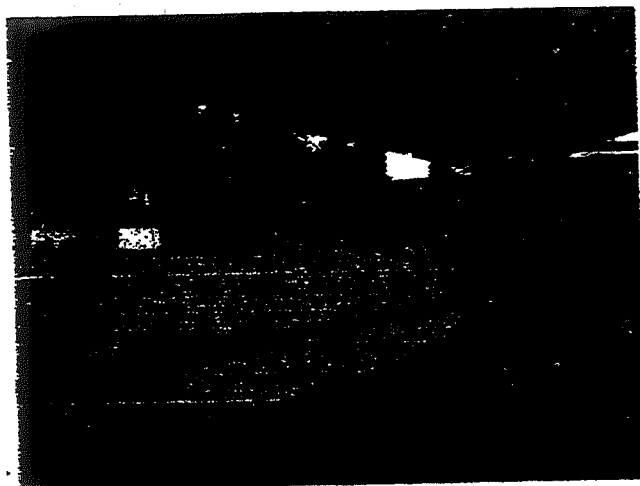
**EDIFICAÇÃO 3: GALPÕES DAS POCILGAS**



Dois galpões em regular estado de conservação edificado em alvenaria de tijolos maciços com partes rebocados, sem pintura, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de barro tipo Francesa, piso de terra, pé direto com 2,50 metros.

<i>item</i>	<i>descrição</i>	<i>Área/ m2</i>	<i>R\$ / m2</i>	<i>R\$/ total</i>
1	Galpão 1	468,00	120,00	56.160,00
2	Galpão 2	468,00	120,00	56.160,00
			<b>TOTAL</b>	<b>112.320,00</b>

**EDIFICAÇÃO 4: ESTABULO**



Galpão em regular estado de conservação edificado em alvenaria de tijolos maciços chapiscados, caiados, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, piso de concreto bastante danificado, pé direto com 2,50 metros.

<i>item</i>	<i>descrição</i>	<i>Área/ m2</i>	<i>R\$ / m2</i>	<i>R\$ total</i>
1	Estábulo	144,00	150,00	21.600,00

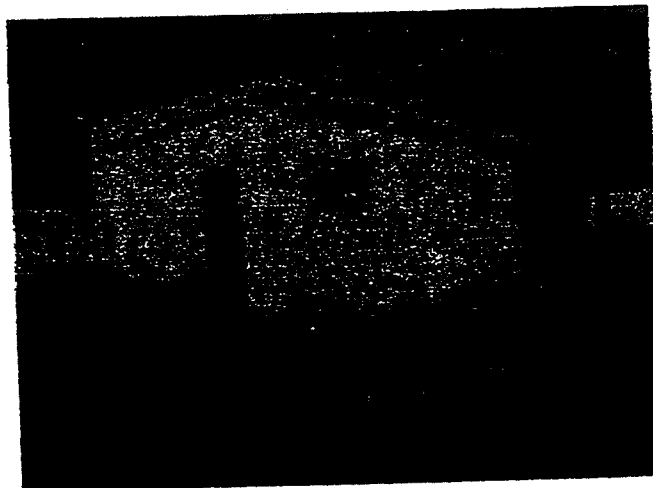
**EDIFICAÇÃO 5: CURRAL DE ESPERA.**



Curral em regular estado de conservação com fechamento em alvenaria de tijolos maciços chapiscados, caiados, parte coberta com telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, piso de concreto em regular estado.

<i>item</i>	<i>descrição</i>	<i>Área/ m2</i>	<i>R\$ / m2</i>	<i>R\$ total</i>
1	Curral de espera	144,00	100,00	14.400,00

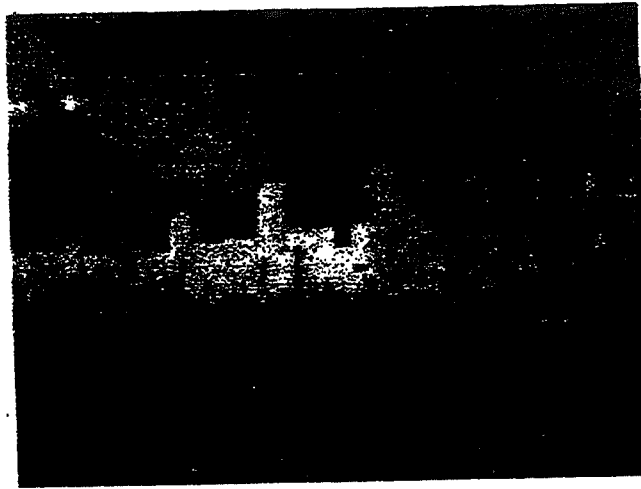
**EDIFICAÇÃO 6: SALA DE LEITE**



Edificação em regular estado de conservação edificado em alvenaria de tijolos maciços, rebocados e pintados, forro com laje pré fabricada, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, janelas de esquadrias metálicas tipo basculante, portas de madeira, revestimento cerâmico nas paredes internas até a sua metade, piso de cimento queimado, pé direto com 2,50 metros.

<i>Item</i>	<i>descrição</i>	<i>Área/ m2</i>	<i>R\$ / m2</i>	<i>R\$/ total</i>
1	Sala de leite	38,00	250,00	9.500,00

**EDIFICAÇÃO 7: BEZERREIRO / CHIQUEIRO.**



Edificação em regular estado de conservação em alvenaria de tijolos maciços chapiscados, caiados, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, piso de concreto bastante danificado, pé direto com 2,50 metros.

<i>Item</i>	<i>descrição</i>	<i>Área/ m2</i>	<i>R\$ / m2</i>	<i>R\$/ total</i>
1	Bezerreiro	23,00	100,00	2.300,00
2	Chiqueiro	60,00	100,00	6.000,00
			<b>TOTAL</b>	<b>8.300,00</b>

**EDIFICAÇÃO 8: PAIOL**



Edificação em péssimo estado de conservação em alvenaria de tijolos maciços chapiscados, caiados, engradamento do telhado misto de madeira bruta e serrada, telhas de fibrocimento, fechamento lateral e piso de tabuas.

item	descrição	Área/ m2	R\$ / m2	R\$/ total
1	Paioi	12,00	80,00	960,00

### EDIFICAÇÃO 9: RESERVATÓRIO

Reservatório de água em alvenaria de tijolos maciços rebocados e pintados, cobertura de laje, capacidade 12 m3.

item	descrição	Área/ m2	R\$ / m2	R\$/ total
1	Reservatório	8,00	250,00	1.600,00

### EDIFICAÇÃO 10: REDE DE ENERGIA.

Sistema de alimentação de energia constituído de 2 transformadores monofásicos de 15 Kva cada.

item	descrição	Qt trafo	R\$ / m2	R\$/ total
1	Rede elétrica	2,00	5.000,00	10.000,00

### TERRA NUA



Área com 18,5564 ha (dezoito hectares cinqüenta e cinco ares e sessenta e quatro centiares), registrada no CRI local em duas matrículas distintas, sendo uma matrícula de numero 52.099 com área de 10,89 ha e a outra de numero 65.045 com área de 7.6634 ha. Suas Terras possuem topografia ondulada, solos do tipo latossol vermelho claro a vermelho escuro de boa morfologia e férteis, cobertura vegetal de resto de culturas de milho, mata nativa em mais ou menos de 10% da área, é servida de uma represa e de nascentes.

item	descrição	un	R\$ / Hectare	R\$/ total
1	Terra nua (18,5534) ha	18,5534	20.000,00	371.068,00

**CONSIDERAÇÕES:**

O imóvel está localizado próximo as margens da Rodovia Fernão Dias na altura do Viaduto do bairro do Algodão a cerca de 18 km da cidade de Pouso Alegre, MG, sendo 15 km em vias pavimentadas e por cerca de 3 km em estrada municipal de terra cascalhada oferecendo boas condições de tráfego.

A região do município onde está localizado imóvel se caracteriza por pequenas propriedades de exploração familiar onde predomina o cultivo de morango, flores, hortaliças, etc., ou seja, culturas de alto valor agregado, que conferem valores médios as terras nuas bem superiores aos valores praticados nas demais regiões do município.

**CONCLUSÃO:**

A propriedade, devido sua localização, topografia, posição geográfica, tipo de solo, vocação agrícola e edificações, tem sua avaliação para venda ao preço total de **R\$ 843.223,00 (oitocentos e quarenta e três mil seiscentos e cinquenta e cinco reais)**.

Colocamos-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

Atenciosamente,



**DOMÍNIO ENGENHARIA E EMP. IMOB. LTDA.**

Fabiano P. Garcia

Creci PJ 2488 - Creci 13221



**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG**  
**PRAÇA JOÃO PINHEIRO, 73 - CENTRO - CEP 37.550-000.**  
**(0\*\*35) 3449-4227 - CNPJ 18.675.983/0001-21**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO E TRIBUTAÇÃO**

Pouso Alegre, 08 de Dezembro de 2009.

CI DFT nº 269/2009

**Para: Messias Moraes**  
Chefe de Gabinete

**REF: CND de Maria de Fátima Martins Mazini Tavares**

Prezado Messias,

Em atendimento a sua solicitação, estou encaminhando em anexo a **Certidão Negativa de Débitos** da Sra. Maria de Fátima Martins Mazini Tavares.

O Sr. Edson Mazini Tavares possui débitos junto a Prefeitura Municipal, não sendo possível desta forma a emissão da Certidão Negativa.

Em anexo encaminho o extrato de débitos para sua conferência e providências. Este extrato já se encontra em poder do Marcelo (Gabinete), enviei a ele por fax ontem.

A disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

Sem mais para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

**Fernanda Ferreira Santos**  
**Diretora do Departamento de Fiscalização e Tributação**

*Fernanda Ferreira Santos*  
Diretora Departamento de  
Fiscalização e Tributação



**CERTIDÃO NEGATIVA  
DE TRIBUTOS MUNICIPAIS**

**IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE:**

**PROTOCOLO: 110217-97/09**

Nome / Razão Social: MARIA DE FATIMA MARTINS MAZINI TAVARES

CPF / CNPJ: 837.546.958-00

Endereço: AV. MOISES LOPES, 65, Bairro: POUSO ALEGRE-MG

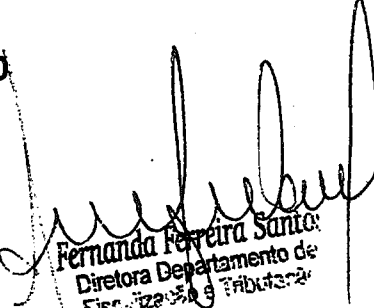
A Fazenda Pública Municipal, atendendo à solicitação da parte interessada, CERTIFICA que, revendo seus arquivos e apontamentos até a presente data, NÃO FORAM ENCONTRADOS débitos cuja responsabilidade tributária e/ou fiscal é vinculada ao contribuinte acima.

Ressalva-se à Fazenda Pública o direito de constituir novos créditos incidentes sobre o contribuinte acima identificado e que, porventura, venham a ser apurados posteriormente à emissão da presente certidão, ressalvando-se mais o direito de consolidar a este, os débitos porventura vinculados a outros contribuintes em decorrência da não atualização dos dados cadastrais.

Por ser verdade, firma a presente CERTIDÃO para que produza seus jurídicos legais efeitos.

**Certidão válida até: 04-03-2010**

Pouso Alegre, 04-12-2009

  
Fernanda Ferreira Santos  
Diretora Departamento de  
Fiscalização e Tributação

**Departamento de Fiscalização e Tributação**



# Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Extrato para Simples Conferência

**Contribuinte - PF: 1885 - EDSON MAZINI TAVARES**  
**Endereço: RUA EDUARDO SOUZA GOUVEIA 338 - JARDIM OLIMPICO POUSO**

Dados:

Contador: - Atividade:

## Extrato Financeiro do Exercício

Imposto	I.P.T.U.	Parcela	Vencimento	Guia	32220	Ref	Pagavel	Valor	Valor Guia	Juros	Multa	Correção	Desconto	Vi a Pagar
								213,80						
1			25-08-2009				13-08-2009	46,60	46,60	0,00	0,00	0,00	0,00	46,60
2			15-09-2009				04-09-2009	46,60	46,60	0,00	0,00	0,00	0,00	46,60
3			15-10-2009				07-10-2009	46,60	46,60	0,00	0,00	0,00	0,00	46,60
4			15-11-2009				13-11-2009	46,60	46,60	0,00	0,00	0,00	0,00	46,64
5			15-12-2009					46,64	46,64	0,00	0,00	0,00	0,00	46,64
Saldo a Pagar da Guia: 46,64														

Imposto	I.P.T.U.	Parcela	Vencimento	Guia	41685	Ref	Pagavel	Valor	Valor Guia	Juros	Multa	Correção	Desconto	Vi a Pagar
								108,22						
Única			25-08-2009				04-12-2009	108,22	108,22	4,33	2,71	0,00	0,00	115,26
1			25-08-2009				04-12-2009	25,49	25,49	1,02	0,64	0,00	0,00	27,15
2			15-09-2009				04-12-2009	25,49	25,49	0,76	0,64	0,00	0,00	26,89
3			15-10-2009				04-12-2009	25,49	25,49	0,51	0,64	0,00	0,00	26,64
4			15-11-2009				04-12-2009	25,49	25,49	0,25	0,64	0,00	0,00	26,38
5			15-12-2009					25,50	25,50	0,00	0,00	0,00	0,00	25,50
Saldo a Pagar da Guia: 108,22														

Imposto	I.P.T.U.	Parcela	Vencimento	Guia	48686	Ref	Pagavel	Valor	Valor Guia	Juros	Multa	Correção	Desconto	Vi a Pagar
								2.004,78						
Única			03-12-2009				10-11-2009	2.004,78	2.004,78	0,00	0,00	0,00	0,00	2.004,78
Saldo a Pagar da Guia: 108,22														

Saldo a Pagar da Guia: 161,90

Ano	Título	Origem	Parcela	Ref	Valor	Vi Inscrito	Vi Cancelado	Juros	Multa	Correção	Desconto	Vi Atualizado
<b>Divida Ativa em Aberto</b>												
2004	30423	COLETA_LIXO-0000032220	Unica	10-06-2004	40,73	0,00	0,00	36,04	2,22	12,27	0,00	91,26
2004	30425	EXPEDIENTE-0000032220	Unica	10-06-2004	1,96	0,00	0,00	1,73	0,10	0,59	0,00	4,38
2004	30424	I.P.T.U.-0000032220	Unica	10-06-2004	142,77	0,00	0,00	126,34	7,80	43,02	0,00	319,93
2004	29774	COLETA-0000032220	Unica	10-07-2007	45,70	0,00	0,00	16,28	1,71	6,81	0,00	70,50
2007	29775	EXPEDIENTE-0000032220	Unica	10-07-2007	4,16	0,00	0,00	1,48	0,15	0,62	0,00	6,41
2007	29773	I.P.T.U.-0000032220	Unica	10-07-2007	147,89	0,00	0,00	52,68	5,56	22,03	0,00	228,16
2008	27830	COLETA-0000032220	Unica	10-07-2008	45,70	0,00	0,00	8,33	1,36	0,59	0,00	55,98
2008	27831	EXPEDIENTE-0000032220	Unica	10-07-2008	4,56	0,00	0,00	0,83	0,13	0,06	0,00	5,58

Atualizado até: 4/12/2009



# Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Extrato para Simples Conferência



Contribuinte - PF: 1885 - EDSON MAZINI TAVARES  
Endereço: RUA EDUARDO SOUZA GOUVEIA 338 - JARDIM OLIMPICO POUSO

Dados:

Contador: -- Atividade:

2008 27829 I.P.T.U.-0000032220

Unica

10-07-2008

148,58

0,00

27,09

4,43

1,92

0,00

182,02

II

Saldo de Dívida Ativa em Aberto: 964,22

Saldo a Pagar do Exercício:	161,90
Saldo de Parcelamentos de Dívida Ativa:	0,00
Saldo de Dívida Ativa em Aberto:	964,22
<b>Total Geral de Débitos:</b>	<b>1.126,12</b>



Estado de Minas Gerais  
Secretaria Municipal de Finanças

## CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVO

NÚMERO: 3234

PROT.DE PROCESSO:000073-97/10

### IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE:

Nome / Razão Social: EDSON MAZINI TAVARES  
CPF / CNPJ: 395.682.966 - 20  
Endereço: RUA. JOÃO ALBERTO DE CASTRO, 150  
Bairro: SÃO CARLOS  
CEP: 37.550.000  
Município: POUSO ALEGRE  
UF: MG

(Informações constantes do Cadastro Técnico Municipal na data de emissão da presente Certidão)

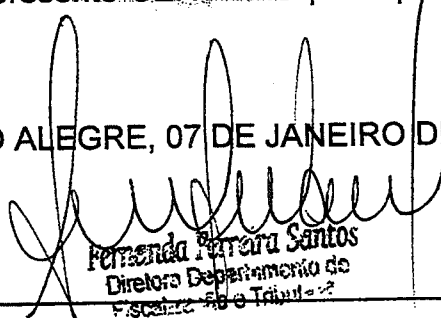
A Fazenda Pública Municipal, atendendo à solicitação da parte interessada, CERTIFICA que, revendo seus arquivos e apontamentos até a presente data, FORAM ENCONTRADOS débitos cuja responsabilidade tributária e/ou fiscal é vinculada ao contribuinte acima.

HÁ PARCELAMENTO, PRÓXIMO VENCIMENTO 07/02/2010.

Ressalva-se a Fazenda Pública o direito de constituir novos créditos incidentes sobre o contribuinte acima identificado e que, porventura, venham a ser apurados posteriormente à emissão da presente certidão, ressalvando-se mais o direito de consolidar a este, os débitos porventura vinculados a outros contribuintes em decorrência da não atualização dos dados cadastrais.

Por ser verdade, firma a presente CERTIDÃO para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

POUSO ALEGRE, 07 DE JANEIRO DE 2010.



Ferraz de Arruda Santos  
Diretor Departamento de  
Fiscalização e Tributação

DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO E TRIBUTAÇÃO

**VALIDADE DESTA CERTIDÃO: 30 (TRINTA) DIAS**

# Implantação Fazenda Experimental da EPAMIG

Quinta-feira, 17 de Dezembro de 2009 10:10:44

De: Presidência <presidencia@epamig...> Adicionar a contatos  
Para: dito.barbosa@yahoo.com.br

Prezado Secretário,

Como se sabe, estamos prontos para implantar a Fazenda Experimental da Epamig em Pouso Alegre. Assim sendo, em caso de aprovação da decisão do Senhor Prefeito, solicito informações sobre a aquisição do terreno para iniciarmos nossas atividades neste Município e nessa região.

Atenciosamente,

Edonardo Arthur Napoleão  
Presidente EPAMIG



Prefeitura da Cidade de  
**POUSO ALEGRE**  
Todos juntos construindo uma cidade melhor

Secretaria Municipal de Planejamento, Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano

Rua Major Augusto Libânio, nº. 35 – Centro  
Telefone: (35) 3449-4362 / Fax: (35) 3449-4286  
E-mail: urbanismo@pousoalegre.mg.gov.br

## COMUNICAÇÃO INTERNA

<b>De:</b> Eliana Soares	<b>Setor:</b> Planejamento
<b>Para:</b> Dr. Donizete Garcia	<b>Setor:</b> Procuradoria
<b>Em:</b> 16/11/09	

**REF:** Desapropriação de imóvel rural


**END:** Estrada Municipal dos Ferreiras - Bairro Algodão

**PROP.:** Edson Mazini Tavares e Maria de Fátima Martins M. Tavares

Sirvo-me da presente para encaminhar os 03 Laudos de Avaliação e o Memorial Descritivo do imóvel acima descrito para elaboração de Decreto de Desapropriação.

Sem mais para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente

  
Eliana Soares Nogueira  
Secretaria de Planejamento  
Meio Ambiente e Desenvolvimento

17  
11  
08/36  
08/36  
08/36  
08/36

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação do Imóvel Rural, localizado a margem da Estrada Municipal dos Ferreiras – Bairro Algodão, município de Pouso Alegre – MG, pertencente ao Sr. Edson Mazini Tavares e Maria de Fátima Martins Tavares, matrícula n°. 65045 e 52099 do Cartório de Registro de Imóvel de Pouso Alegre.

## 1- Terra

Área de 18,55,34 Ha .....470.000,00

Obs.: Para o valor da terra, foi levado em consideração, a capacidade de uso da terra, a localização e a disponibilidade de água que torna a terra produtiva, principalmente para o cultivo de olerícolas.

Sub Total .....407.000,00

## 2- Benfeitorias-Administrativas

Descrição	Área m2	Material	Valor
Casa sede	160,0	Alvenaria	80.000,00
Apartamentos (2)	180,0	Alvenaria	120.000,00
Armazém	192,0	Alvenaria	90.000,00
Garagem	163,0	Alvenaria	30.000,00
Subtotal			290.000,00

## 3- Benfeitorias-Pecuárias

Galpões p/ Suinocultura	936,0	Alvenaria	120.000,00
Estábulo	144,0	Alvenaria	15.000,00
Curral espera	144,0	Alvenaria	10.000,00
Sala de leite	38,0	Alvenaria	10.000,00
Bezerreiro	23,00	Alvenaria	2.000,00
Chiqueiro	60,00	Alvenaria	5.000,00
Subtotal			162.000,00

**Total**

**859.000,00**

Pouso Alegre (MG) 21 de setembro de 2009

  
Eng. Agr. José Daniel Rodrigues Ribeiro  
CREA-MG 10186/D

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Banco: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTAVEL E ABASTECIMENTO	Agência: POUSO ALEGRE
Município: POUSO ALEGRE	ESLOC: COOMPA
Proponente / Mutuário: EDSON MAZINI TAVARES E MARIA DE FÁTIMA MARTINS MAZINI TAVARES	

Em garantia do financiamento proposto a esse Estabelecimento dou(damos) em hipoteca n(s) imóvel(eis) abaixo descrito(s):

Nº Registro	Nº Livro	Nº Folha	Data Aquisição	Denominação	Área (ha)
M-65045	-	-	-	-	7,66
M-52.099	-	-	-	-	10,89
<b>Total Área</b> →					<b>18,55</b>

Áreas Contiguas: SIM

Localização: FAZENDA DO ALGODÃO

Confrontantes atuais do imóvel como um todo:

Valor Terra (A) → 380.000,00

BENEFICIARIAS	Especificação	Estado conservação	Valor
	CASA SEDE C/PISCINA	REGULAR	90.000,00
GALPAO MISTO COM 2 APARTAMENTOS, GARAGEM E ARMAZEM (192m <sup>2</sup> ).	BOM	210.000,00	
GALPAO (2), 936m <sup>2</sup>	BOM	115.000,00	
ESTABULO COM CURRAL E SALA DE LEITE	REGULAR	50.000,00	
BEZERRERO (23m <sup>2</sup> )	REGULAR	2.300,00	
<b>Valor Beneficiária (B) →</b>		<b>467.300,00</b>	

Valor Total (A + B) = (C) → 847.300,00

Nº Registro	Nº Livro	Nº Folha	Data Aquisição	Denominação	Área (ha)
-	-	-	-	-	-
<b>Valor Área</b> →					

BENEFICIARIAS	Especificação	Estado conservação	Valor
	CHIQUETRO ( 60m <sup>2</sup> )	REGULAR	6.000,00
PAIOL 12m <sup>2</sup>	RUIM	900,00	
RESERVATÓRIO DE ÁGUA 1	BOM	1.600,00	
REDE ELÉTRICA COM 2 TRANSFORMADORES MONOFÁSICOS DE 15 KVA	BOM	10.000,00	
<b>Valor Beneficiária (E) →</b>		<b>18.500,00</b>	

Valor Total (D + E) = (F) → 18.500,00

Valor Total (C) + (F) → 865.800,00

Local/ data: POUSO ALEGRE, 17/09/09	Ass. COOMPA:
Ass. Proponente/Mutuário	Ass. Banco: Eng. Agron. José Silvario Botelho COOMPA - CREA 14427

Avaliação do Imóvel Rural, localizado a margem da Estrada Municipal dos Ferreiras – Bairro Algodão, município de Pouso Alegre – MG, pertencente ao Sr. Edson Mazini Tavares e Maria de Fátima Martins Tavares, matrícula nº 65045 e 52099 do Cartório de Registro de Imóvel de Pouso Alegre.

### 1. Terra Nua

Área de 18,55,34 Há.....R\$ 389.034,00

Obs.: Para o valor da terra, foi levado em consideração, a capacidade de uso da terra, a localização e a disponibilidade de água que torna a terra produtiva, principalmente para o cultivo de olerícolas.

Sub Total.....R\$ 389.034,00

### 2. Benfeitorias-Administrativas

Descrição	Área m <sup>2</sup>	Material	Valor
Casa sede	160,0	Alvenaria	R\$ 80.000,00
Apartamentos (2)	180,0	Alvenaria	R\$ 109.500,00
Armazém	192,0	Alvenaria	R\$ 78.600,00
Garagem	163,0	Alvenaria	R\$ 30.000,00
<b>Subtotal.....</b>			<b>R\$ 298.100,00</b>

### 3. Benfeitorias-Pecuárias

Galpões p/Suinocultura	936,0	Alvenaria	R\$ 116.160,00
Estábulo	144,0	Alvenaria	R\$ 18.300,00
Curral espera	144,0	Alvenaria	R\$ 12.200,00
Sala de leite	38,0	Alvenaria	R\$ 9.750,00
Bezerreiro	23,0	Alvenaria	R\$ 2.150,00
Chiqueiro	60,0	Alvenaria	R\$ 5.500,00
<b>Subtotal.....</b>			<b>R\$ 164.060,00</b>

**Total.....R\$ 851.194,00**

Pouso Alegre, (MG) 16 de novembro de 2009

  
Eliana Seares Nogueira  
Secretaria de Planejamento  
Meio Ambiente e Desenvolvimento



**LAUDO DE VALOR DE MERCADO**

01. INTERESSADA:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG**

02. SOLICITANTE:

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**

03. PROPRIETÁRIA:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.**

04. IMÓVEL/OBJETO:

***Uma gleba de terra, localizada na Rua Amélia Batista da Silva (antiga Rua H) do Loteamento Saudade ou Bom Jesus, com área total de 306,00 m<sup>2</sup>***

***Obs.: O loteamento encontra-se irregular, faltando infra-estrutura.***

05. FINALIDADE:

***Obter o valor de mercado do imóvel, que tem por objetivo responder solicitação do Ministério Público do Estado de Minas Gerais – 9º Promotoria de Justiça da Comarca de Pouso Alegre.***

06. PRESSUPOSTO:

***Através da composição de dados comparativos diretos de imóveis similares em mercado aberto, pressupõe-se indicar com relativa e segura margem de precisão (intervalo de confiança), justificativas sólidas que permitam atribuir valor final ao referido imóvel.***

07. MÉTODO APLICADO:

***“M.C.D.D.M.” – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).***

08. JUSTIFICATIVA:

**A metodologia utilizada para este fim específico (Comparativo Direto) se fez a mais adequada, haja vista que, além da recomendação normatícia legal, pressupõe convicção e afirmativa de segurança; obtida da disponibilidade quantitativa de imóveis similares (entre ofertados e vendidos) na região pesquisada.**





09. NÍVEL DE RIGOR E PRECISÃO:  
"Expedito".

10. DATA BASE DA AVALIAÇÃO:  
30 de março de 2015.

11. PESQUISA DE MERCADO

FONTE PESQUISADA (OPINIÃO DE VALORES)	ENDEREÇO DO IMÓVEL	VALOR/M <sup>2</sup>
BRASIL IMÓVEIS Corretor Vilmar	LOTEAMENTO BOM JESUS	R\$ 800,00
PESQUISA LOCAL	LOTEAMENTO BOM JESUS	R\$ 700,00
ZEZÃO IMÓVEIS Corretor Zezão	LOTEAMENTO BOM JESUS	R\$ 800,00
SBM CORRETORA Corretor Tião Moreira	LOTEAMENTO BOM JESUS	R\$ 750,00
JORNAL BONS NEGÓCIOS	LOTEAMENTO BOM JESUS	R\$ 650,00

Consideramos as opiniões de valores, tomadas de boa fé, com pleno conhecimento do imóvel, sua localização, área, aptidão e uso do solo.



12. VALOR FINAL E CONCLUSÃO:

*Com relação ao imóvel, observando a sua localização, área total, disponibilidade construtiva, infra-estrutura pública disponível, fator custo de oportunidade, análise do atual contexto do mercado imobiliário, bem como da troca de informações com outros profissionais do ramo e pela média encontrada chegamos finalmente à conclusão do valor médio do metro quadrado do imóvel em:*

*R\$ 740,00 (setecentos e quarenta reais)*

*Portanto: 306,00 m<sup>2</sup> X R\$ 740,00 = R\$ 226.440,00*

**VALOR TOTAL:**

**R\$ 226.440,00 (duzentos e vinte e seis mil quatrocentos e quarenta reais).**

Obs. O valor arbitrado neste Laudo de Avaliação representa uma situação única e particular, inserida no contexto no presente momento da elaboração.




13. OBSERVAÇÕES:

*I - O fator localização foi levado em conta na avaliação do imóvel.*

*II - Validamos esta avaliação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias - a contar da data de assinatura do responsável técnico pela mesma.*

*III - O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a metéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação.*

Pouso Alegre, 30 de março de 2015.

  
Mauro Vianna de Andrade  
CREA/MG 35.092/D