



Ituiutaba/MG, 11 de setembro de 2024.

Interessado: **SICOOB – COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO PONTAL DO TRIANGULO LTDA.**

Proprietário: **SICOOB – Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Pontal do Triangulo Ltda.**

Acesso ao imóvel: **Rua 22 – Bairro Tupã**

Classificação do imóvel: **Urbano**

Utilização: **Comercial**

Cidade: **Ituiutaba/MG**

Dados do avaliador: **LAILA ABOUD NEHME – Creci/MG nº 9.420**

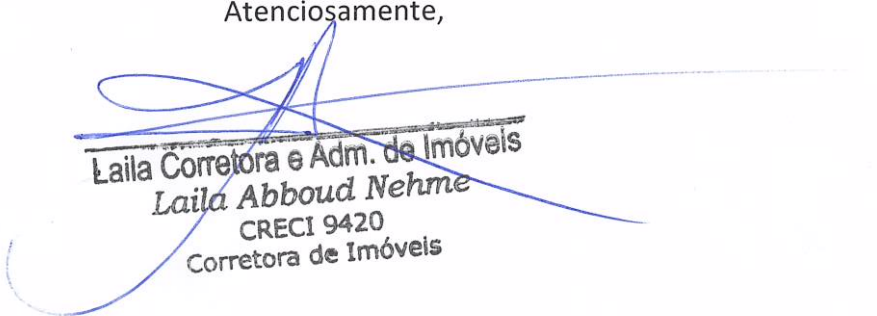
Telefone: (34) 999733736 – lailaimoveis@hotmail.com

Prezados,

Apresentamos através do respectivo laudo elaborado por **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fundamentados nos critérios do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), na resolução do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1066/2007 e Ato Normativo do COFECI nº 001/2008, Avaliação de Propriedade Urbana para comercialização ou garantia de crédito do imóvel, tendo em referencia análise do mercado regional de preços e situação do imóvel com todas suas benfeitorias.

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

Atenciosamente,


Laila Corretora e Adm. de Imóveis
Laila Abboud Nehme
CRECI 9420
Corretora de Imóveis

FINALIDADE

Esta avaliação foi solicitada pela **SICOOB – COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO PONTAL DO TRIANGULO LTDA.**, para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de atualização patrimonial/comercialização de imóveis e concessão de crédito.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de terrenos urbanos para utilização comercial, situados **nesta cidade de Ituiutaba/MG, à SUDOESTE, com frente para a Rua 22 do bairro Tupã**, conforme foto em anexo. A área tem sua descrição e divisas devidamente detalhadas na matrícula do imóvel.

DOCUMENTAÇÃO

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes na **matrícula de nº 41.763** expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Ituiutaba/MG.

AVALIAÇÃO DE MERCADO E ATIVIDADE ECONÔMICA EXPLORADA

Lote de terreno urbano, com área total de **186.113,2825m² (cento e oitenta e seis mil cento e treze metros e duzentos e oitenta e dois decímetros quadrados)**, cadastrado na Prefeitura Municipal de Ituiutaba/MG sob o nº SE-21-09-16-01, sem benfeitorias.

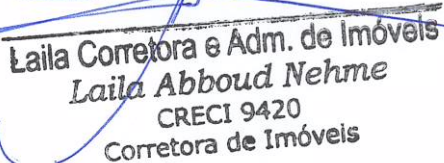
Imóvel localizado dentro do perímetro urbano da cidade de Ituiutaba/MG.

Conforme vistoria realizada no imóvel, considerando a localização, infraestrutura, topografia, referências em anúncios e transação do mercado imobiliário desta região específica, foi apurado o valor de **R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**.

NORMAS TÉCNICAS E METODOLOGIA

O presente laudo obedece às normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), na resolução do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1066/2007 e Ato Normativo do COFECI nº 001/2008.

Ituiutaba/MG, 11 de setembro de 2024.


Laila Corretora e Adm. de Imóveis
Laila Abboud Nehme
CRECI 9420
Corretora de Imóveis

38.494.654/0001-91

LAILA CORRETORA E
ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA. ME

CRECI/PJ4028

Av. 11 C/ 18 E 20 Nº 469
CENTRO CEP 38300-142
ITUIUTABA MINAS GERAIS

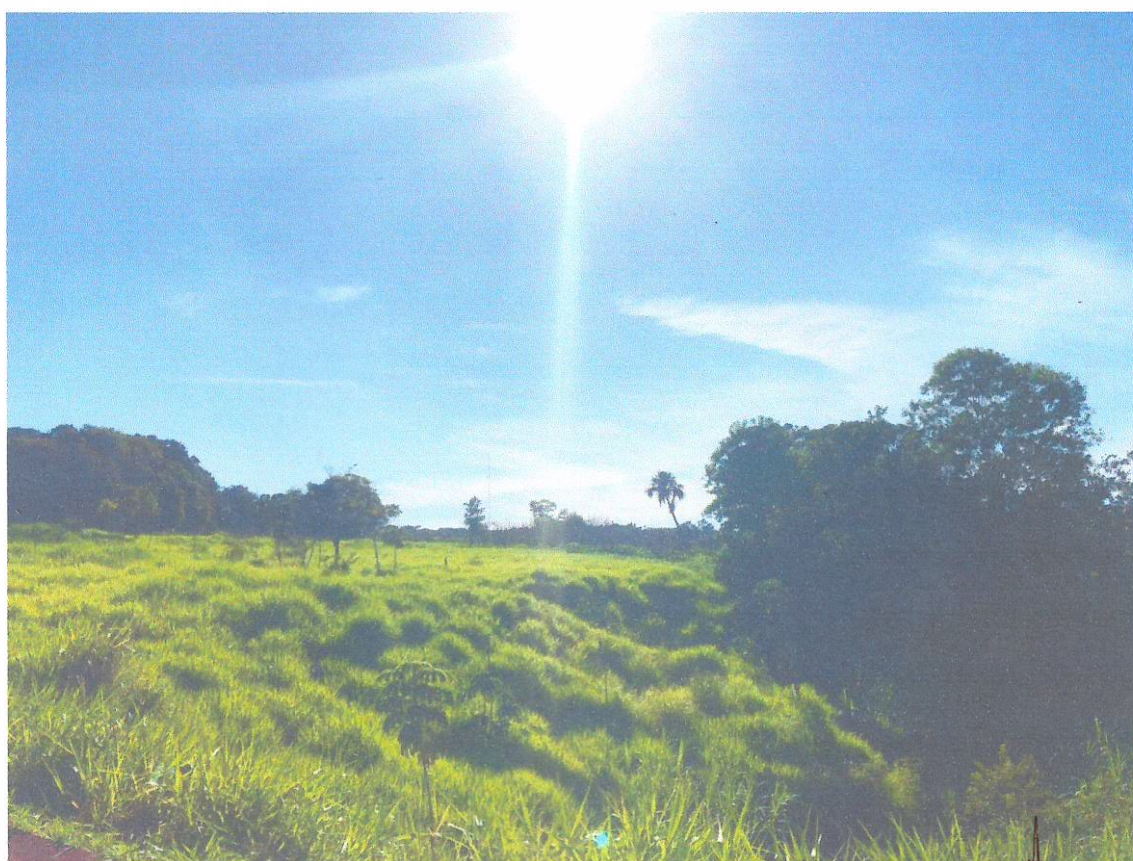
FOTOS DO IMÓVEL



Laila Corretora e Adm. de Imóveis
Laila Abboud Nehme
CRECI 9420
Corretora de Imóveis




Laila Corretora e Adm. de Imóveis
Laila Abboud Nehme
CRECI 9420
Corretora de Imóveis




Laila Corretora e Adm. de Imóveis
Laila Abboud Nehme
CRECI 9420
Corretora de Imóveis




Laila Corretora e Adm. de Imóveis
Laila Abboud Nehme
CRECI 9420
Corretora de Imóveis

TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO, QUE ENTRE SI FAZEM, como OUTORGANTE VENDEDORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO PONTAL DO TRIÂNGULO LTDA – SICOOB CREDIPONTAL, e como OUTORGADA COMPRADORA NOVA URB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na forma abaixo.

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura de compra e venda virem ou dele conhecimento tiverem que aos 02 (dois) de janeiro de 2025 (dois mil e vinte e cinco), nesta Cidade e Comarca de Nova Serrana/MG, perante mim, Tabelião de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO PONTAL DO TRIÂNGULO LTDA – SICOOB CREDIPONTAL**, inscrita no CNPJ sob nº 26.178.533/0001-51, com sede na Rua 36, 800, Bairro Progresso, na cidade de Ituiutaba, neste ato representada nos termos do artigo 43 do estatuto registrado na JUCEMG em 01/03/2024 sob o nº: 11542520 e Ata da Reunião Extraordinária do Conselho de Administração lavrada em 26/12/2024, nos termos do artigo 41, XVIII do Estatuto, pelo diretor coordenador financeiro **ROBERTO SOUTO SEVERINO**, que se declarou brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº: MG-2.945.990, expedida pela PC/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº: 481.799.816-49, nascido em 21/09/1965, filho de Geralda Souto Severino e Oswaldo Severino de Queiroz, residente e domiciliado na Alameda Pitanga, nº: 68, Residencial Ituiutaba, na cidade de Ituiutaba/MG; pelo diretor de negócios e produtos **UILIAM FELIPE DOS SANTOS**, que se declarou brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº: M-8.040.056, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº: 032.186.616-92, nascido em 14/09/1978, filho de Maria de Fátima dos Santos

e Advaldo Felipe dos Santos, residente e domiciliado na Rua 18, nº: 129, Setor Norte, na cidade de Ituiutaba-MG e pelo diretor de inovação e riscos **WESLEY DO AMARAL PRADO**, que se declarou brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº: M-6.587.704, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº: 766.143.956-53, nascido em 04/01/1976, filho de Fatima do Rosario Amaral Prado e Wilmondes Arantes do Prado, residente e domiciliado na Rua Fausto Próspero, nº: 3.149, Bairro Independência, na cidade de Ituiutaba-MG; e de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA, NOVA URB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº: 58.545.547/0001-52, confirmado pela SRF conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral emitido e aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119 de 06/12/2022, que fica arquivado nestas notas, e-mail: financeiro@carneiroalmeida.com.br, sediada na Rua Dezoito, nº: 1188, Centro, na cidade de Ituiutaba/MG, neste ato legalmente representada, conforme cláusula nona do contrato social datado em 20/12/2024, registrado na JUCEMG em 23/12/2024, sob nº 31215927864, pelo administrador não sócio **ODILON HILTON GUERRA BRETAS**, que se declarou brasileiro, divorciado, advogado, portador da CNH de nº: 02968733500 DETRAN/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº: 372.559.756-15, nascido em 20/04/1958, residente e domiciliado na Avenida Hematita, nº: 513, Bairro Industrial, na cidade de Itabira/MG e pelo sócio administrador **LUCAS MARCIO CARNEIRO**, que se declarou brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº: M-11.973.170, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº: 055.398.196-08, nascido em 23/08/1982, residente e domiciliado na Avenida Italia, nº 248, no Bairro Cariru, na cidade de Ipatinga/MG. Os contratantes foram devidamente identificados por mim Tabela, através dos documentos apresentados, como pessoas juridicamente capazes, do que dou fé. Inicialmente, os presentes, declararam sob pena de responsabilidade civil e penal, que todos os documentos que apresentam para a lavratura deste ato, inclusive os relativos às suas identidades, a eles pertencem e são autênticos. E, a seguir, por eles foi-me dito o seguinte:

PRIMEIRO – DA DECLARAÇÃO. Que, a justo título, a outorgante vendedora é senhora e legítima proprietária, em mansa e pacífica posse, do imóvel urbano constituído **pelo terreno situado na cidade de Ituiutaba, à sudeste, com frente para a Rua 22 do Bairro Tupã, com a área de 186.113,2825m²**, cadastrado sob o número SE-21.09.16.01, com medidas e confrontações descritas na **matrícula 41.763 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG**. A VENDEDORA declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência do seguinte ônus sobre o citado imóvel: "Admissão do recebimento da ação de Execução de Título Extrajudicial distribuída sob nº 5009453-24.2018.8.13.0079 em 08/04/2018 para a 5ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG no valor de R\$865.452,34, constando como exequente Nutriway Foods Industria Alimentícia Ltda, CNPJ 14.906.839/0001-06 e como executados Baduy e Cia Ltda, CNPJ 21.0308.804/0001-22, Luiz Henrique Morua Baduy, CPF 369.179.188-30 E Mauricio Baduy, CPF 170.167.976-00, protocolo 219.151 de 10/05/2018", conforme consta na Av-08 da matrícula 41.763. A VENDEDORA declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, a inexistência de ações reais, fiscais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, ou de quaisquer outras ações e/ou OUTROS ônus reais incidentes sobre o mesmo, além do citado na Av-08 conforme acima transcrito, bem como que não existem feitos ajuizados que possam invalidar a presente transação. A promitente vendedora assume, como condição do presente negócio jurídico, a responsabilidade do cancelamento da Av-08, assumindo todo e qualquer ônus referente ao cancelamento da mesma, assumindo o compromisso de requerer no juízo competente o cancelamento da averbação 08 da matrícula 41.763, e de informar a COMPRADORA o andamento processual do citado requerimento, assumindo toda a responsabilidade pelo cancelamento da citada averbação, bem como a responsabilidade de, na eventualidade de ser necessário, fazer o pagamento à exequente constante da Averbação 08 da matrícula 41.763, e de qualquer pagamento que se fizer necessário, custas processuais e honorários advocatícios, com o objetivo de

cumprir a obrigação de cancelar a Av-08. Fica convencionado entre as partes que, na eventualidade de qualquer discussão jurídica sobre o cancelamento da Averbação 08, a VENDEDORA arcará com as custas processuais necessárias, periciais, bem como honorários advocatícios. Fica também convencionado que a vendedora assume toda a responsabilidade pelo ônus da Av-08, **inclusive a quitação se por ventura determinado pelo juízo competente com o fim de evitar a evicção do imóvel, devendo tal fato ser averbado na matrícula do imóvel como condição da compra e venda.**

A outorgante compradora declara que tem ciência da Av-08 citada acima e que adquire o presente imóvel tendo em vista o princípio da prioridade registral e a obrigação assumida pela vendedora conforme descrito acima.

SEGUNDO – DA PROCEDÊNCIA. O imóvel objeto da presente escritura é de propriedade da transmitente tendo sido adquirido pela vendedora em razão da consolidação da propriedade fiduciária conforme CCB Nº 498085 emitida aos 30/04/2018 que constituiu a propriedade fiduciária, protocolada sob nº 219.078 em 02/05/2015, registrada sob nº R-07 da matrícula 41.763 e Av11 da citada matrícula, já tendo a proprietária promovido os leilões negativos e dado quitação à devedora fiduciante, voltando o imóvel ao regime normal da propriedade em nome da credora Cooperativa de crédito de Livre Admissão do Pontal do Triângulo Ltda – Sicoob Credipontal, conforme consta na Av-12. **TERCEIRO – DO OBJETO DESTA COMPRA E VENDA.** Que a outorgante vendedora acha-se contratada com a outorgada compradora, conferindo ao ato a formalidade legal através da presente escritura pública, para lhe vender, como de fato vendido tem, **o imóvel descrito no item primeiro desta escritura.** As partes declaram que a presente venda é feita **AD CORPUS**, ou seja, o imóvel objeto desta escritura está sendo vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, pois as medidas do terreno exatas são aquelas que efetivamente se encontrarem no local. **QUARTO – DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E QUITAÇÃO.** Pelo presente negócio jurídico, a outorgada compradora pagou à outorgante vendedora, pela aquisição do imóvel ora transacionado, **o preço total, certo e ajustado**

de R\$2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), cujo pagamento foi realizado na conta corrente de titularidade da VENDEDORA (banco 756, agência 0001, conta corrente 313300001-2), na data da assinatura desta escritura pública, valor integralmente recebido, pelo que a vendedora dá plena, geral e irrevogável quitação do preço convencionado e pago, estando satisfeita para nunca mais repetir ou reclamar a que título for. As partes, em atendimento ao art 135, I, do Prov 93/2020, orientadas sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem, disseram que o valor da presente compra e venda corresponde ao valor real do imóvel. **QUINTO – DA TRANSFERÊNCIA.** Assim sendo, se compromete pela transferência de domínio do objeto descrito, a efetivar-se com o registro desta escritura na serventia imobiliária competente e, desde já, transfere à outorgada compradora toda posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido, para que dele a mesmo use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se a outorgante vendedora, por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito se chamado à autoria, por força desta escritura e da cláusula *constituti*, sem reserva ou restrição alguma. **SEXTO – DA ACEITAÇÃO.** Pelas partes foi-me dito que aceitam a presente compra e venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, para que produza os seus desejados efeitos jurídicos. **SÉTIMO – DO RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO – ITBI.** Para efeitos de tributação, o Fisco Municipal avaliou o imóvel objeto desta escritura em R\$2.600.000,00, tendo sido calculado e recolhido o valor de R\$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) a título de ITBI, quitado em 27/12/2024 através de convênio com a Sicoob. **OITAVO – DECLARAÇÃO (Provimento nº 149 CNJ) - 8.1)** Os representantes legais da pessoa jurídica declaram que não são pessoas expostas politicamente e que não são familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaborador de pessoa politicamente exposta. Por derradeiro, declaram ainda, sob as penas da lei, que apresentou a última alteração contratual, e que o conteúdo das certidões

apresentadas permanece inalterado. **8.2)** Os representantes legais da compradora declaram que não são pessoas politicamente exposta. Declaram, ainda, que não são familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaborador de pessoa politicamente exposta. **NONO - DOS DOCUMENTOS PESSOAIS, FISCAIS E CERTIDÕES**

APRESENTADOS NESTE ATO: As partes apresentaram os seguintes documentos, todos arquivados nesta Serventia: **a)** Cópia da alteração contratual acima mencionada, do CNPJ, certidão simplificada expedida pela Jucemg em conformidade com o inciso III do art. 189 do Provimento 93/2020, e cópia dos documentos pessoais de identificação do representante da outorgante vendedora; **b)** Cópia do contrato social acima mencionado, do CNPJ, certidão simplificada expedida pela Jucemg em conformidade com o inciso III do art. 189 do Provimento 93/2020, e cópia dos documentos pessoais de identificação do representante da outorgada compradora; **c)** Guia de arrecadação municipal n: 4478770 no valor de R\$52.014,24 quitada em 27/12/2024 ; **d)** Certidão de quitação municipal, expedida pelo Município de Ituiutaba/MG, certificando que o contribuinte está quite com a Fazenda Municipal com referência ao imóvel objeto da presente transação; **e)** Certidão de inteiro teor da matrícula n.º 41.763, expedida pelo 2º Ofício de Imóveis de Ituiutaba/MG; **f)** Atendendo à determinação contida no art.187, §5º do Provimento nº 93/2020/CGJ, as partes foram orientadas sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais para dar maior segurança ao presente negócio jurídico e em face disso, apresentaram as seguintes certidões: **f.1)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitida pelo TST, via internet: Certidão nº 81679036/2024 emitida em 26/11/2024 às 12:48:55 válida até 25/05/2025 em nome da vendedora. **g)** Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Certidão emitida em 04/10/2024 às 15:43:48, em nome da vendedora, código de autenticação: 31b8.3d37.3c95.b56d; **h)** **Resultado da pesquisa à CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** na data de 30/12/2024: em nome da vendedora: NEGATIVO, código da consulta: **5ba0.7d51.87e6.ff5d.6b86.3672.c4fb.36a6.ab18.2d24**. Apresentada a certidão

de inteiro teor da matrícula citada nesta escritura expedidas pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ituiutaba, conforme artigo 19, §11º, da Lei 6015, tendo, esta tabeliã feito a análise jurídica da matrícula do imóvel e verificado a existencia da ação constante da Av-08, acima citada, e a inexistência de registros ou averbações de ônus reais, legais ou pessoais, ou outros ônus de quaisquer espécies, tampouco a existência de OUTRA averbação de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o bem, ALÉM DA CITADA NA AV-08 DA MATRICULA 41.763. Escritura lavrada de acordo com o §11, art. 19 da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 14.382 de 28 de junho de 2022, conforme solicitado pelo(a) comprador(a), e em conformidade com a Nota Técnica 01/2022 do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORIMG. As partes declaram, sob as penas da lei, de que o conteúdo das certidões apresentadas permanece inalterado, tudo em atendimento ao parágrafo único do artigo 189 do Provimento 93/2020. **Atendendo à determinação contida no §5º do art. 187 do Provimento CGJ/MG nº 93/2020, o(a) adquirente foi orientado(a), para maior segurança do negocio juridico, sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais (TJ, TRF e TRT) da comarca de situação do imóvel e do domicilio do(a) vendedor(a), declarando ter conhecimento da não apresentação das mesmas a esta serventia, decidindo pela presente compra e venda, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da matrícula do imóvel objeto desta escritura expedida pelo Registro de Imóveis de Ituiutaba/MG.** As partes requerem e autorizam ao Registrador de Imóveis, nos termos do artigo 866 do Provimento 93/2020 da CGJ/MG, que proceda às averbações necessárias ao registro da presente escritura, e ainda que, reciprocamente, autorizam, uns aos outros, comprador e vendedor, a promover retificações, ratificações e/ou aditamentos para a correção/inclusão de dados que não alterem o presente negócio. Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. Assim o disseram e dou fé. Dispensada a presença de testemunhas com base na Lei Federal n.º 6.952 de 06/11/1981. **A pedido das partes, lavrei**

esta escritura, que, tendo sido lida pelas partes, acharam-na conforme, outorgaram-na, aceitaram-na e a assinam. Eu, Luciana Marília Carneiro Perdigão e Vieira, tabeliã, lavrei e digitei a presente escritura, a que subscrevo, dou fé e assino. EMITIDA A DOI. LEI ESTADUAL Nº 15.424 DE 30/12/2004. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0452010195, atribuição: Tabelionato de Notas, localidade: Nova Serrana. Nº selo de consulta: ING46161, código de segurança : 4751.5631.5448.6425Ato: 1416, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4.627,43. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.571,78. Valor do ISS: R\$ 218,28. Total: R\$ 8.417,49. Ato: 8101, quantidade Ato: 42. Emolumentos: R\$ 409,92. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 128,52. Valor do ISS: R\$ 19,32. Total: R\$ 557,76. . Valor Total dos Emolumentos: R\$ 5.037,35. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.700,30. Valor Total do ISS: R\$ 237,60. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 8.975,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". ASSINADO POR MEIO DE CERTIFICADO DIGITAL PELA PLATAFORMA DO E-NOTARIADO: Roberto Souto Severino, Uiliam Felipe dos Santos, Wesley do Amaral Prado, Odilon Hilton Guerra Bretas, Lucas Márcio Carneiro. TRASLADADA EM SEGUIDA, DOU FÉ, ASSINO.

Assinado digitalmente por:
LUCIANA MARILIA CARNEIRO PERDIGAO E VIEIRA
CPF: 794.997.166-53
Certificado emitido por AC SyngularID Multipla
Data: 17/01/2025 11:42:32 -03:00



Luciana Marília Carneiro Perdigão e Vieira - Tabeliã



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E7ZLH-NJSJ3-AKTFS-WTR97

Matrícula Notarial Eletrônica: 040931.2025.01.02.00000377-13

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ LUCIANA MARILIA CARNEIRO PERDIGAO E VIEIRA (CPF 794.997.166-53) em
17/01/2025 11:42

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/E7ZLH-NJSJ3-AKTFS-WTR97>