

Fazenda Mato Grosso - Matrícula 38.389 – RGI de Januária/MG

- **Proprietário:** Strategi Special Opportunities I FIDC NP - 42.133.745/0001;
- **Localização:** Município de Bonito de Minas, Minas Gerais:
<https://maps.app.goo.gl/eWbDTrZTuKPG96g76>;
- **Área:** 484,53 hectares;
- **CCIR 2025:** Ok;
- **ITR 2025:** Ok;
- **INCRA:** 9a2cae0c-8d65-4e33-a925-5b3f96931198;
- **CAR:** MG-3135209-12^a6.6CEO.C6E9.4^a15.98BF.3D23.31CE.CFF1;
- **CIB:** 6.332.484-9;
- **Vegetação Predominante:** 100% Cerrado;
- **Potencial:** Pecuária e compensação ambiental;
- **Valor de venda:** R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais);

Seguem anexos matrícula atualizada do imóvel (anexo I) e imagens fotográficas do imóvel (anexo II).

ANEXO I



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE JANUÁRIA
Flávio Guerra Maurício
Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 38.389 Data: 18/12/2025

Imóvel: Uma gleba de terras situada na FAZENDA MATO GROSSO, município de Bonito de Minas-MG, com área de 484,5312 ha (quatrocentos e oitenta e quatro hectares, cinquenta e três ares e doze centiares), com o perímetro de 9.025,94 metros, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice CTD-M-6871, Longitude: -44°36'09,319", Latitude: -15°20'53,988" e Altitude: 662 m, deste segue confrontando com PREFEITURA MUN. DE JANUÁRIA no azimute 154°13' e distância de 587 m até o vértice CTD-M-6870, Longitude: -44°36'00,759", Latitude: -15°21'11,191" e Altitude: 653 m, deste segue no azimute 163°05' e distância de 425 m até o vértice CTD-M-6869, Longitude: -44°35'56,621", Latitude: -15°21'24,405" e Altitude: 664 m, deste segue no azimute 179°53' e distância de 307 m até o vértice CTD-M-6868, Longitude: -44°35'56,600", Latitude: -15°21'34,408" e Altitude: 665 m, deste segue no azimute 151°51' e distância de 771 m até o vértice CTD-M-6867, Longitude: -44°35'44,415", Latitude: -15°21'56,511" e Altitude: 660 m, deste segue confrontando com CNS: 05.947-7 | Mat. 7107 | JOSÉ VALENTINO ARAUJO no azimute 216°32' e distância de 1.399 m até o vértice A3S-M-1279, Longitude: -44°36'12,331", Latitude: -15°22'33,067" e Altitude: 663 m, deste segue confrontando com CNS: 05.947-7 | Mat. 21945 | JOÃO MOREIRA GONTIJO no azimute 217°09' e distância de 548 m até o vértice A3S-M-1278, Longitude: -44°36'23,436", Latitude: -15°22'47,283" e Altitude: 650 m, deste segue confrontando com LMG-604 no azimute 289°40' e distância de 229 m até o vértice AYHH-P-0607, Longitude: -44°36'30,662", Latitude: -15°22'44,777" e Altitude: 636 m, deste segue no azimute 290°57' e distância de 221 m até o vértice AYHH-P-0608, Longitude: -44°36'37,566", Latitude: -15°22'42,211" e Altitude: 629 m, deste segue no azimute 289°03' e distância de 190 m até o vértice AYHH-P-0609, Longitude: -44°36'43,593", Latitude: -15°22'40,191" e Altitude: 623 m, deste segue no azimute 288°42' e distância de 134 m até o vértice AYHH-P-0610, Longitude: -44°36'47,837", Latitude: -15°22'38,796" e Altitude: 617 m, deste segue no azimute 292°01' e distância de 79 m até o vértice AYHH-P-0611, Longitude: -44°36'50,288", Latitude: -15°22'37,834" e Altitude: 614 m, deste segue no azimute 295°12' e distância de 85 m até o vértice AYHH-P-0612, Longitude: -44°36'52,858", Latitude: -15°22'36,660" e Altitude: 613 m, deste segue no azimute 298°33' e distância de 69 m até o vértice AYHH-P-0613, Longitude: -44°36'54,895", Latitude: -15°22'35,584" e Altitude: 615 m, deste segue no azimute 302°15' e distância de 113 m até o vértice AYHH-P-0614, Longitude: -44°36'58,104", Latitude: -15°22'33,619" e Altitude: 621 m, deste segue no azimute 303°07' e distância de 135 m até o vértice AYHH-P-0615, Longitude: -44°37'01,897", Latitude: -15°22'31,218" e Altitude: 625 m, deste segue no azimute 298°54' e distância de 180 m até o vértice AYHH-P-0616, Longitude: -44°37'07,175", Latitude: -15°22'28,390" e Altitude: 630 m, deste segue no azimute 294°19' e distância de 96 m até o vértice AYHH-M-0329, Longitude: -44°37'10,099", Latitude: -15°22'27,108" e Altitude: 632 m, deste segue confrontando com PREFEITURA MUN. DE JANUÁRIA no azimute 32°53' e distância de 52 m até o vértice AYHH-P-0617, Longitude: -44°37'09,156", Latitude: -15°22'25,693" e Altitude: 633 m, deste segue no azimute 23°36' e distância de 229 m até o vértice AYHH-P-0618, Longitude: -44°37'06,086", Latitude: -15°22'18,875" e Altitude: 636 m, deste segue no azimute 22°18' e distância de 373 m até o vértice AYHH-P-0619, Longitude: -44°37'01,336", Latitude: -15°22'07,639" e Altitude: 640 m, deste segue no azimute 22°01' e distância de 480 m até o vértice AYHH-P-0620, Longitude: -44°36'55,301", Latitude: -15°21'53,166" e Altitude: 648 m, deste segue no azimute 22°51' e distância de 313 m até o vértice AYHH-P-0621, Longitude: -44°36'51,222", Latitude: -

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE JANUÁRIA

Flávio Guerra Maurício

Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01

15°21'43,774" e Altitude: 635 m, deste segue no azimute 24°48' e distância de 365 m até o vértice AYHH-P-0622, Longitude: -44°36'46,083", Latitude: -15°21'32,989" e Altitude: 637 m, deste segue no azimute 20°56' e distância de 271 m até o vértice AYHH-P-0623, Longitude: -44°36'42,841", Latitude: -15°21'24,769" e Altitude: 627 m, deste segue no azimute 46°34' e distância de 1.377 m até o vértice CTD-M-6871, Longitude: -44°36'09,319", Latitude: -15°20'53,988" e Altitude: 662 m, ponto inicial desta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 9a2cae0c-8d65-4e33-a925-5b3f96931198. Documento de RT nº CFT2504519246 - MG devidamente recolhida. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 0000515665781.

Proprietária: STRATEGI SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS, com sede em São Paulo-SP, na Rua Gilberto Sábino, 215, 4º andar, CNPJ nº 42.133.745/0001-79, CEP: 05425-020.

Registro anterior: Matrícula nº 15.227, do livro 2RG desta Serventia. **Protocolo nº 70.855**, em 17/12/2025. Emolumentos: R\$61,67. Recome: R\$4,64. Taxa de fiscalização: R\$20,85. Iss: R\$1,85 Total: R\$89,01. Código ato: 4401-6, quantidade atos: 1, código ressarcimento: 1. Selo: JPZ09721 - Cód. Seg.: 4755-9952-1267-1627. Do

Av-1-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-officio de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía a seguinte averbação: "**AV1-15227** Data: 09 de Julho de 2003. Procede-se esta averbação nos termos de responsabilidade de preservação de floresta, aos 12 de junho de 2002, o Sr. Geraldo Nunes da Mota, agricultor, brasileiro, CPF:270.663.206-20; proprietário do imóvel denominado Fazenda Mato Grosso, situado no local conhecido por: não consta; município de Bonito de Minas, neste Estado Registrado sob o nº 15.227 fls:180, livro nº2-CI de Registro de Imóveis, declara perante a autoridade florestal que também este termo assina, tendo em vista o que determina a lei nº4771 de 15 de setembro de 1965, em seus artigos 16 e 44. Artigo 9º, da lei florestal nº10.561/91 e art. 13 e 14 decreto florestal nº 33.944/92, que a floresta ou forma de vegetação existente em área de 97,0 ha, não inferior a 20% do total da propriedade compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. O atual proprietário compromete-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Características, confrontações e área do imóvel: Ao norte com Juvêncio de tal. Ao sul com Estrada Januária a Bonito de Minas. A leste com herdeiros de Antônio Almeida Barbosa e Luiza de Araújo Carneiro. A oeste com Juvêncio de tal. Limites da área preservada: Ao norte, partindo da coordenada 541463, 8302961 a coordenada limite 542390, 8303470 com Juvêncio de tal, ao sul 1302 m com área interna da propriedade nos limites de Juvêncio de tal até o limie de herdeiros de Antônio Almeida Barbosa. A leste; partindo da coordenada 542390, 8303470; 804,32m com herdeiros de Antônio de Almeida Barbosa. A oeste partindo da coordenada 541463, 8302961, aos 827m com Juvêncio de tal. Compromete-se, outrossim, o proprietário a efetuar a averbação do presente termo e da

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE JANUÁRIA

Flávio Guerra Maurício

Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02E

planta ou croquis, delimitando a área preservada no Cartório de Imóveis. A autoridade florestal local do IEF, declara que a área acima descrita foi localizada dentro da propriedade referida. Assim sendo, o proprietário firma o presente termo em três vias de igual teor na presença da autoridade florestal e testemunhas abaixo que igualmente rubricam o croquis ou planta topográfica. Procurador: Valdir de Castro Lima. Autoridade florestal: Hildebrando Gonçalves Campos. Dou fé: Januária, 09 de Julho de 2003." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena]. Dou fé

Av-2-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "R3-15227 Data: 16 de dezembro de 2003. Procede-se este Registro nos termos da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em garantia de dívida oriunda de abertura de linha de crédito e outras avenças, lavrada pelo Cartório de Registro Civil e Notas, do município de Chapada Gaúcha, comarca de Arinos, aos 16 de dezembro de 2003, livro nº 004, folhas: 083, do teor seguinte: De um lado, como Banco de Lage Landen Financial Services S/A, como outorgado credor CNPJ: 05.040.481/0001-82, neste ato representado por seu bastante procurador Sr. Kleber Roberto Della Barba, brasileiro, casado, CPF: 155.018.008-88 e Assis Brasil da Silva, brasileiro, casado, CPF: 212.242.180-00 e do outro lado como devedor garantidor e doravante designado simplesmente como devedor: Altemir Alves de Souza, brasileiro, solteiro, agricultor, CPF: 412.766.800-82, residente e domiciliado na rua Santo Agostinho, nº270, centro, na cidade de Chapada Gaúcha (MG). E pelas partes fazendo cada qual por sua vez foi dito o seguinte: Que o outorgado credor e o devedor celebram em 24/10/2003, contratos de abertura de crédito fixo com Garantia Real nºs 37718 e 37720, por meio dos quais o outorgado credor abriu duas linhas de crédito em favor do devedor, sendo o valor de R\$ 87.600,00 (oitenta e sete mil e seiscentos reais) para o contrato nº 37718 e R\$ 20.187,00 (vinte mil cento e oitenta e sete reais) para o contrato nº37720, o primeiro com vencimento final em 15/10/2008 e o segundo com vencimento final em 15/10/2006 (doravante contratos). Em garantia do bom pagamento de todas as importâncias devidas pelo devedor ao outorgado credor nos termos dos contratos, o devedor através da presente escritura e na melhor forma de direito, dá ao outorgado credor em primeira e especial hipoteca, o imóvel a seguir descrito: Uma gleba de terras com área de 484,00,00 ha (quatrocentos e oitenta e quatro hectares), situada na Fazenda Mato Grosso, município de Bonito de Minas (MG). Fica eleito de comum acordo, o foro central da comarca de Januária (MG) único competente para dirimir todas as questões decorrentes da interpretação ou execução da presente escritura, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que futuramente venha a ser o referido imóvel acha-se respectivamente cadastrado no Incra sob o nº 0000515.665.781, CCIR 2000/2001/2003 e Código da Receita Federal nº:633.2484-9, área total de 484,00 ha. Dou fé. Januária, 16 de Dezembro de 2003." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena]. Dou fé.

Av-3-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía a seguinte averbação: "AV4-15227 Data: 13 de Janeiro de 2004. Procede-se esta averbação nos termos da Escritura Pública de re-ratificação, emitida

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE JANUÁRIA

Flávio Guerra Maurício

Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02

em: 13 de janeiro de 2004, pelo Cartório de Registro Civil e Notas de Chapada Gaúcha (MG), comarca de Arinos; livro nº004, fls:98 do teor seguinte: O presente instrumento tem por objetivo retificar e ratificar, na forma das cláusulas abaixo da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em garantia da dívida oriunda de abertura de linha de crédito e outras avenças celebrado em 16 de dezembro de 2003, neste cartório de notas, no livro nº004, fls:083, garantido por hipoteca registrada no cartório de Registro de Imóveis da comarca de Januária (MG), no livro nº2-CI, fls:180, sob o nºR3, matrícula 15.227 em 16/12/2003. Retificação do nome do credor: As partes contratantes, tem justo e acordado, neste ato a alteração do nome do Banco credor de Banco Lage Landen Financial Services S/A para Banco de Lage Landen Financial Services Brasil S/A, sendo que estes declaram estar de pleno acordo com as modificações introduzidas por este instrumento, sem solução de continuidade das obrigações assumidas nos termos do contrato ora aditado; Ratificação: Sem ânimo de Novar, o devedor declaram que o contrato em referencia fica ratificado em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados, neste instrumento, que aquela passa a integrar, formando um todo único e inseparável para todos os fins de direito. Dou fé. Januária, 13 de janeiro de 2004." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena].

Av-4-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "R5-15227 Data: 10 de julho de 2006. Procede-se este registro nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 109141. Valor: R\$ 73.800,00. Emitida em: 21 de junho de 2006. Emitente: Altemir Alves de Souza, CPF: 412.768.800-82. Financiador: Banco de Lage Landen Financial Services Brasil S/A. Vencimento: 15/06/2011. Juros: Juros Capitalizados devidos à taxa efetiva de 12,75% ao ano, correspondente à 0,9912% juros efetivos ao mês, que incidirão sobre o saldo devedor do financiamento, a partir da data da liberação dos recursos pela finame, sendo calculados e cobrados em periodicidade semestral, vencendo-se a primeira parcela de encargos em: 15/12/2006, e as demais no dia 15 de cada mês que corresponder a periodicidade de pagamento subsequente ao vencimento a primeira parcela de juros; Forma de Pagamento: Pagarão credito deferido em 05 prestações com periodicidade anual, vencendo-se a primeira prestação do principal de amortização em: 15/06/2007 e a última em 15/06/2011, todas vencíveis nos dias 15 de cada mês, que corresponder ao pagamento das prestações, sendo cada uma delas no valor de principal vencendo da dívidas, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. Objeto em Garantia: Em hipoteca de 2º (segundo) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel acima descrito na matrícula. Dou fé. Januária, 10 de julho de 2006." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena].

Av-5-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "R6-15.227 Data: 10 de julho de 2006. Procede-se este registro nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 1095436; Valor: R\$73.800,00. Emitida em: 21 de junho de 2006. Emitente: Altemir Alves de Souza, CPF: 412.766.800-82, Financiador: Banco de Lage Landen Brasil S/A, agência de Porto

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE JANUÁRIA
Flávio Guerra Maurício
Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

Alegre-RS. Vencimento:15/06/2011. Juros: Os juros capitalizados devidos à taxa efetiva de 12,75% ao ano, correspondente à 0,9912%, juros efetivo ao mês, que incidirão sobre o saldo devedor do financiamento, a partir da data de liberação dos recursos pela finame, sendo calculados e cobrados em periodicidade semestral, vencendo-se a primeira parcela de encargos em 15/12/2006, e as demais, no dia 15 de cada mês que corresponder a periodicidade de pagamento subsequente ao vencimento a primeira parcela de juros. Forma de pagamento: Pagarão o valor do crédito deferido em 05 (cinco) prestações com periodicidade anual, vencendo-se a primeira prestação de amortização do principal em 15/06/2007 e a última em: 15/06/2011, todas vencíveis nos dias 15 de cada mês que corresponder ao pagamento das prestações, sendo cada uma delas no valor de principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. Objeto em Garantia: Em hipoteca de 3º (terceiro) grau, o imóvel acima descrito na matrícula. Dou fé. Januária, 10 de Julho de 2006." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena]. Dou fé.

Av-6-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "**R7-15.227** Data: 10 de julho de 2006. Procede-se este registro nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 109544; Valor: R\$64.800,00. Emitida em: 21 de junho de 2006. Emitente: Altemir Alves de Souza, CPF: 412.766.800-82, Financiador: Banco de Lage Landen Brasil S/A, agência de Porto Alegre-RS. Vencimento:15/06/2011. Juros: juros capitalizados devidos à taxa efetiva de 12,75% ao ano, correspondente à 0,9912%, juros efetivo ao mês, que incidirão sobre o saldo devedor do financiamento, a partir da data de liberação dos recursos pela finame, sendo calculados e cobrados em periodicidade semestral, vencendo-se a primeira parcela de encargos em 15/12/2006, e as demais, no dia 15 de cada mês que corresponder a periodicidade de pagamento subsequente ao vencimento a primeira parcela de juros. Forma de pagamento: Pagarão o valor do crédito deferido em 05 (cinco) prestações com periodicidade anual, vencendo-se a primeira prestação de amortização do principal em 15/06/2007 e a última em: 15/06/2011, todas vencíveis nos dias 15 de cada mês que corresponder ao pagamento das prestações, sendo cada uma delas no valor de principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. Objeto em Garantia: Em hipoteca de 4º (quarto) grau, e sem concorrência de terceiros, o imóvel acima descrito na matrícula. Dou fé. Januária, 10 de Julho de 2006." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena]. Dou fé.

Av-7-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "**R8-15.227** Data: 10 de julho de 2006. Procede-se este registro nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 109545; Valor: R\$64.800,00. Emitida em: 21 de junho de 2006. Emitente: Altemir Alves de Souza, CPF: 412.766.800-82, Financiador: Banco de Lage Landen Brasil S/A, agência de Porto Alegre-RS. Vencimento: 15/06/2011. Juros: juros capitalizados devidos à taxa efetiva de 12,75% ao ano, correspondente à 0,9912%, juros efetivo ao mês, que incidirão sobre o saldo devedor do financiamento, a partir da data de liberação dos recursos pela finame, sendo calculados e

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE JANUÁRIA

Flávio Guerra Maurício

Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 037

cobrados em periodicidade semestral, vencendo-se a primeira parcela de encargos em 15/12/2006, e as demais, no dia 15 de cada mês que corresponder a periodicidade de pagamento subsequente ao vencimento a primeira parcela de juros. Forma de pagamento: Pagarão o valor do crédito deferido em 05 (cinco) prestações com periodicidade anual, vencendo-se a primeira prestação de amortização do principal em 15/06/2007 e a última em: 15/06/2011, todas vencíveis nos dias 15 de cada mês que corresponder ao pagamento das prestações, sendo cada uma delas no valor de principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. Objeto em Garantia: Em hipoteca de 5º (quinto) grau, e sem concorrência de terceiros o imóvel acima descrito na matrícula. Dou fé. Januária, 10 de Julho de 2006." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena]. Dou fé.

Av-8-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "**R9-15.227** Data: 19 de Setembro de 2006. Procede-se este registro nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 112081; Valor: R\$123.580,80. Emitida em: 06 de setembro de 2006. Emitente: Altemir Alves de Souza, CPF: 412.766.800-82, Financiador: Banco de Lage Landen Brasil S/A, agência de Porto Alegre (RS). Vencimento: 15/09/2011. Juros: juros capitalizados devidos à taxa efetiva de 10,75% ao ano, correspondente à 0,8428%, juros efetivo ao mês, que incidirão sobre o saldo devedor do financiamento, a partir da data de liberação dos recursos pela finame, sendo calculados e cobrados em periodicidade semestral. Forma de pagamento: Pagarão o valor do crédito deferido em 05 prestações com periodicidade anual, vencendo-se a primeira prestação de amortização do principal em 17/09/2007 e a última em: 15/09/2011, todas vencíveis nos dias 15 de cada mês que corresponder ao pagamento das prestações, sendo cada uma delas no valor de principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. Objeto em Garantia: Em Especial hipoteca de 6º (sexto) grau, e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. Januária, 19 de Setembro de 2006." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena]. Dou fé.

Av-9-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "**R10-15.227** Data: 19 de Setembro de 2006. Procede-se este registro nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 112082; Valor: R\$123.580,80. Emitida em: 06 de setembro de 2006. Emitente: Altemir Alves de Souza, CPF: 412.766.800-82, Financiador: Banco de Lage Landen Brasil S/A, agência de Porto Alegre (RS). Vencimento: 15/09/2011. Juros: juros capitalizados devidos à taxa efetiva de 10,75% ao ano, correspondente à 0,8428%, juros efetivo ao mês, que incidirão sobre o saldo devedor do financiamento. Forma de pagamento: Pagarão o valor do crédito deferido em 05 prestações com periodicidade anual, vencendo-se a primeira prestação de amortização do principal em 17/09/2007 e a última em: 15/09/2011, todas vencíveis nos dias 15 de cada mês que corresponder ao pagamento das prestações, sendo cada uma delas no valor de principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. Objeto em Garantia: Em Especial hipoteca de 7º grau, e sem

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE JANUÁRIA
Flávio Guerra Maurício
Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 04F

concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. Januária, 19 de Setembro de 2006." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena] Dou fé

Av-10-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía o seguinte registro: "**R11-15.227** Data: 20 de Dezembro de 2006. Procede-se este registro nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 110097; Valor: R\$26.315,20. Emitida em: 06 de setembro de 2006. Emitente: Altemir Alves de Souza, CPF: 412.766.800-82, Financiador: Banco de Lage Landen Brasil S/A, agência de Porto Alegre (RS). Vencimento: 15/09/2011. Juros: juros capitalizados devidos à taxa efetiva de 10,75% ao ano, correspondente à 0,8428%, juros efetivo ao mês, que incidirão sobre o saldo devedor do financiamento, a partir da data de liberação dos recursos pela fine. Forma de pagamento: na amortização de principal pagarão o valor do crédito deferido em 3 prestações com periodicidade anual, vencendo-se a primeira prestação de amortização do principal em 17/09/2007 e a última em: 15/09/2011, todas vencíveis nos dias 15 de cada mês que corresponder ao pagamento das prestações, sendo cada uma delas no valor de principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. Objeto em Garantia: Em 8ª e especial hipoteca e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. Januária, 20 de Dezembro de 2006." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena] Dou fé

Av-11-38.389. Data: 18/12/2025. Procede-se esta averbação de ex-offício de acordo o artigo 811 do Provimento nº 93/CGJ/2020 para constar que sob a matrícula anterior que deu origem a esta matrícula, possuía a seguinte averbação: "**Av-13-15.227**- Protocolo: 70.627 em 17/11/2025. Procede-se esta averbação do **CCIR, ITR e CAR**, com fulcro no artigo 440-AQ, inciso IV, alínea b, itens 1, 2 e 3 do Provimento nº 195/2025 da Corregedoria Nacional de Justiça, sendo: **CCIR 2025**, Nº 74176936258. Data de geração do CCIR: 23/09/2025. Data de lançamento do CCIR: 16/06/2025. Declarante: Classe Única do Strategi Special Opportunities I Fidc Responsabilidade Ltda. Código do imóvel rural: 000.051.566.578-1. Módulo Rural (ha): 43,5173. Nº módulos rurais: 7,79. Módulo fiscal (ha): 65,0000. Nº módulos fiscais: 7,4462. FMP (ha): 2,00; **CIB: 6.332.484-9**, nome do imóvel: Fazenda Mato Grosso, município de Bonito de Minas-MG, área total (em hectares): 484,0, contribuinte: Altemir Alves de Souza. Válida até 30/12/2025. Código de controle da certidão: F705.9A27.04B5.B8A7; **CAR**, registro nº **MG-3135209-12A6.6CE0.C6E9.4A15.98BF.3D23.31CE.CFF1**, data do cadastro: 03/07/2025 11:03:49. Nome do imóvel rural: Fazenda Mato Grosso, município de Januária-MG, coordenadas geográficas do centroide do imóvel rural, latitude: 15º21'56,25" S, longitude: 44º36'25,29" O, módulos fiscais: 7,4472. Área total do imóvel: 484,0651. Remanescente de vegetação nativa: 387,0651. Área de reserva legal: 97,0000. Este documento garante o cumprimento nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei. Os documentos ficam arquivados nesta Serventia. Emolumentos: R\$24,52. Recome: R\$1,85. Taxa de fiscalização: R\$8,28. Iss: R\$0,74 Total: R\$35,39. Código ato: 4135-0, quantidade atos: 1, código ressarcimento: 1. Selo: JPZ09412 - Cód. Seg.: 1130-5667-3742-3670. Data da averbação: 17/12/2025. Dou fé." Ato isento a cobrança de emolumentos e da TFJ nos termos do Art. 10, § 2º da Lei Estadual nº

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE JANUÁRIA
Flávio Guerra Maurício
Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA - MG

Matrícula nº 38.389

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 04V

15.424/2004. Data da averbação: 18/12/2025. [Lourena]. Dou fé.

Av-12-38.389. Protocolo nº 70.855, em 17/12/2025. Procede-se esta averbação nos termos da inserção ou alteração de medidas ou área do imóvel ou fusão de matrículas, cobrança de acordo tabela 4, item 1-C da Lei 15.424/2004, tendo avaliado o imóvel em R\$900.000,00. Emolumentos: R\$1.721,44. Recomepe: R\$129,57. Taxa de fiscalização: R\$1.428,74. Iss: R\$51,64 Total: R\$3.331,39. Código ato: 4194-7, quantidade atos: 1, código ressarcimento: 1. Selo: JPZ09721 - Cód. Seg.: 4755-9952-1267-1627. Data da averbação: 18/12/2025.[Lourena]. Dou fé.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE JANUÁRIA

Flávio Guerra Maurício

Oficial



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JANUÁRIA-MG
CARTÓRIO MAURICIO**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19 § 1º Lei 6.015/73 é reprodução fiel da matrícula sob nº **38389**.

Certifico que constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por Escritura Pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na Escritura Pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04.

Januária-MG, 19 de dezembro de 2025.

FLÁVIO GUERRA MAURICIO - OFICIAL
ALISSON GUIMARÃES ABREU - SUBSTITUTO
DIVINA GISELDA MENDES COLARES MAURICIO - ESCRIVENTE
LOURENA NOBRE SANTANA - ESCRIVENTE

Emol.: R\$29,00. ISSQN: R\$0,81. Tx. Fisc.: R\$10,25. Total: R\$40,06

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Januária MG
CNS: 05.947-7

Selo Eletrônico N.º **JPZ10280**
Cód. Seg.: **1837.2216.1606.7381**

Quantidade de Atos Praticados: 1

Ato(s) praticado(s) por:
Lourena Nobre Santana Escrivente

Emol.: R\$29,00. ISSQN: R\$0,81. Tx. Fisc.: R\$10,25. Total:
R\$40,06.



Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>

Protocolo nº 78.955

Praça Tiradentes, nº 297 - Centro - Januária - Minas Gerais- Fone (038) 3621-2715

CEP:39.480-000 - E-mail: flaviocartoriotdjp@gmail.com

Código de Segurança:
9d30-2fdc-7606-b647-2a92-eebf-b005-f3dc

Data da Impressão: 22/12/2025
Hora Impressão.. 10:46:15

ANEXO II

ANEXO I - Fotos registradas durante a avaliação

Foto 1 – Demarcação do imóvel.



Foto 2 – Localização do registro da foto 1 (coordenadas Google Earth).



Foto 3 – Visão panorâmica do imóvel, abrangendo da frente para o fundo.



Foto 4 – Localização do registro da foto 3 (coordenadas Google Earth).



Foto 7 – Presença de vegetação média de cerrado.



Foto 8 – Localização do registro da foto 7 (coordenadas Google Earth).



Foto 9 – Linha de demarcação de divisa do imóvel.



Foto 10 – Localização do registro da foto 9 (coordenadas Google Earth).



Foto 11 – Rodovia, área do imóvel e demarcação de limite de divisas.



Foto 12 – Localização do registro da foto 11 (coordenadas Google Earth).



Foto 13 – Entrada principal de acesso a propriedade.



Foto 14 – Localização do registro da foto 13 (coordenadas Google Earth).

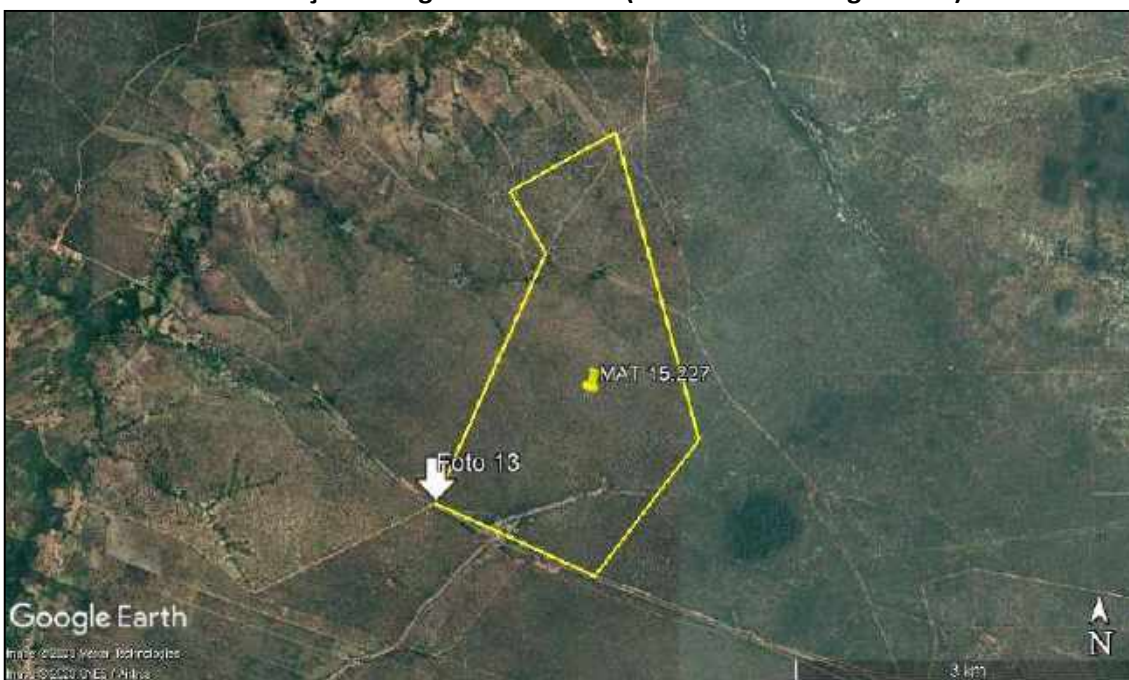


Foto 15 – Perfil do solo de textura mais arenosa.



Foto 16 – Localização do registro da foto 15 (coordenadas Google Earth).



Foto 17 – Vegetação nativa de cerrado.



Foto 18 – Localização do registro da foto 17 (coordenadas Google Earth).



Foto 19 – Estrada delimitando o imóvel em análise da área do Juvêncio.



Foto 20 – Localização do registro da foto 19 (coordenadas Google Earth).



Foto 21 – Características das estradas de acesso e presença de solo amarelado .



Foto 22 – Localização do registro da foto 21 (coordenadas Google Earth).

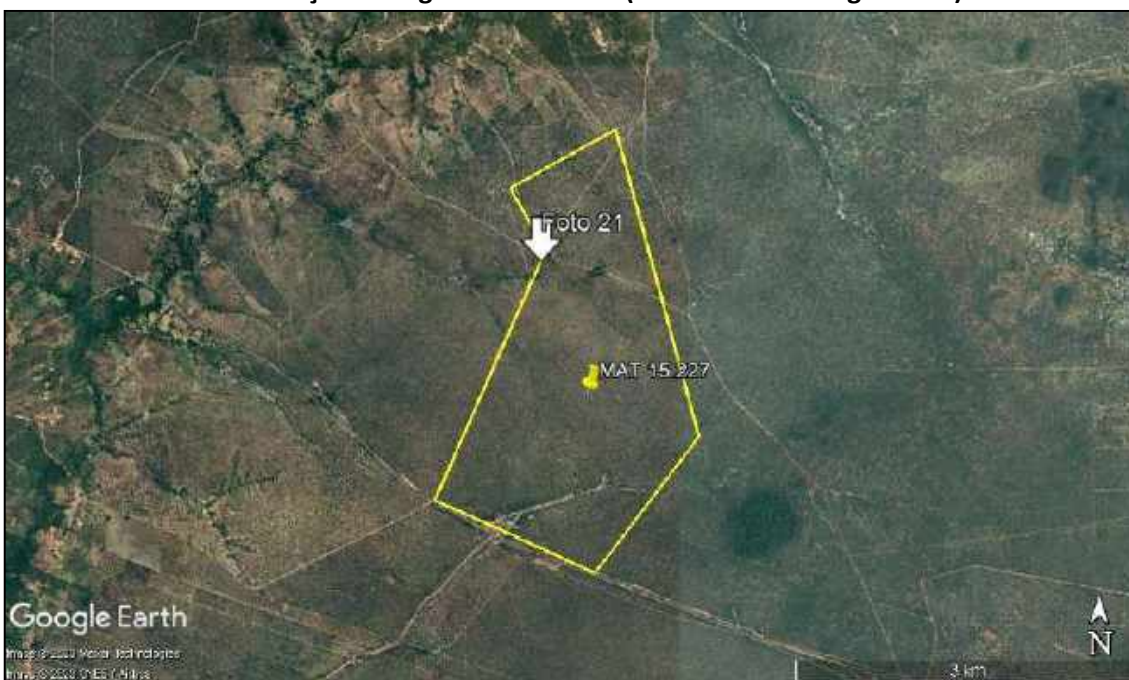


Foto 23 – Placa de identificação de vilas da região.



Foto 24 – Localização do registro da foto 23 (coordenadas Google Earth).



Foto 25 – Predomínio de cerrado e solo arenoso de coloração amarelada.



Foto 26 – Localização do registro da foto 25 (coordenadas Google Earth).

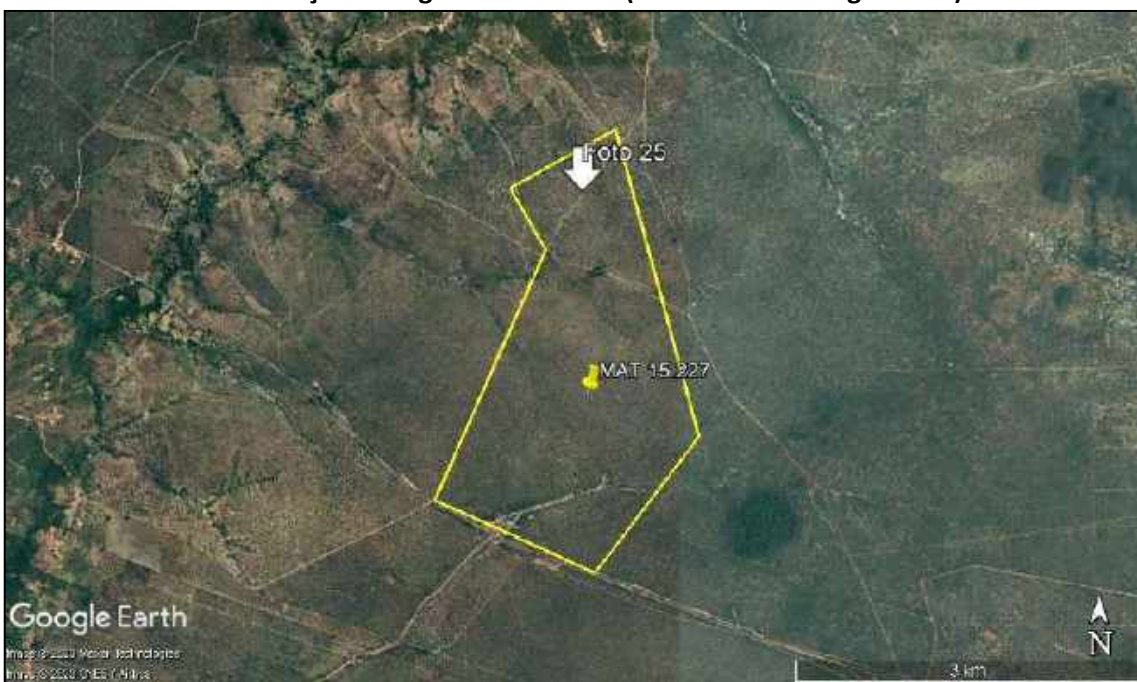


Foto 27 – Característica ambiental da propriedade.



Foto 28 – Localização do registro da foto 27 (coordenadas Google Earth).

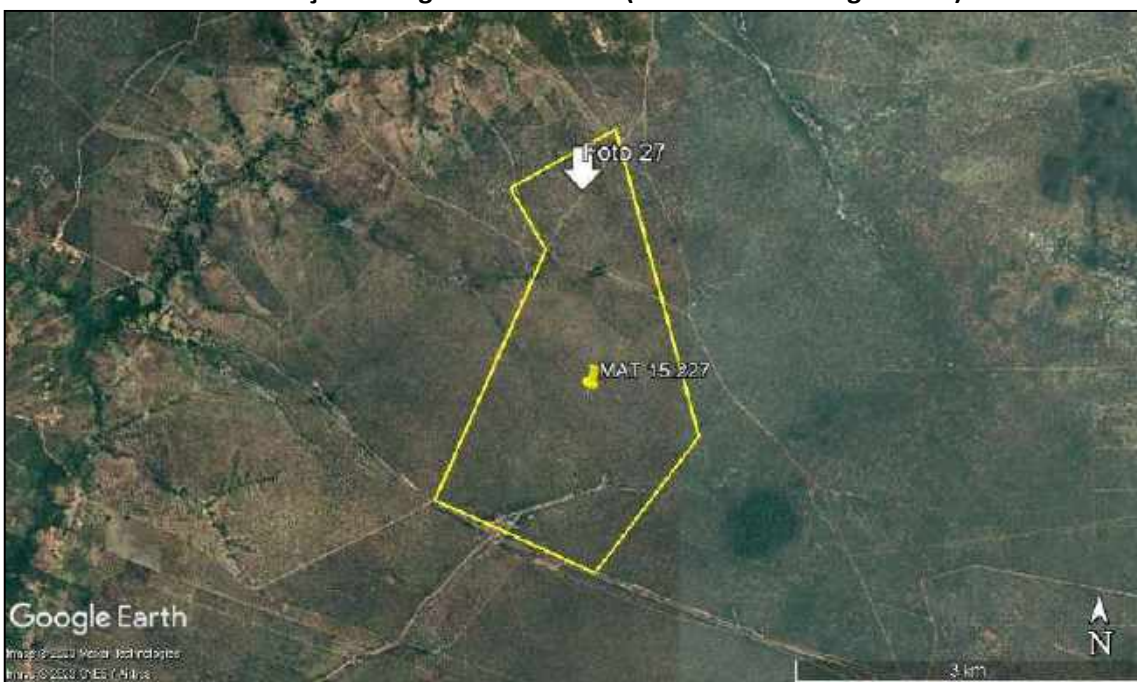


Foto 29 – Porteira e cerca do confrontante na divisa do imóvel em análise.



Foto 30 – Localização do registro da foto 29 (coordenadas Google Earth).



Foto 31 – Terreno de declividade plana e suave ondulada.



Foto 32 – Localização do registro da foto 31 (coordenadas Google Earth).



Foto 33 – Estradas internas sem sinais de transitabilidade.



Foto 34 – Localização do registro da foto 33 (coordenadas Google Earth).



Foto 35 – Algumas cabeças de gado dentro do imóvel, porém sem cermamento.



Foto 36 – Localização do registro da foto 35 (coordenadas Google Earth).

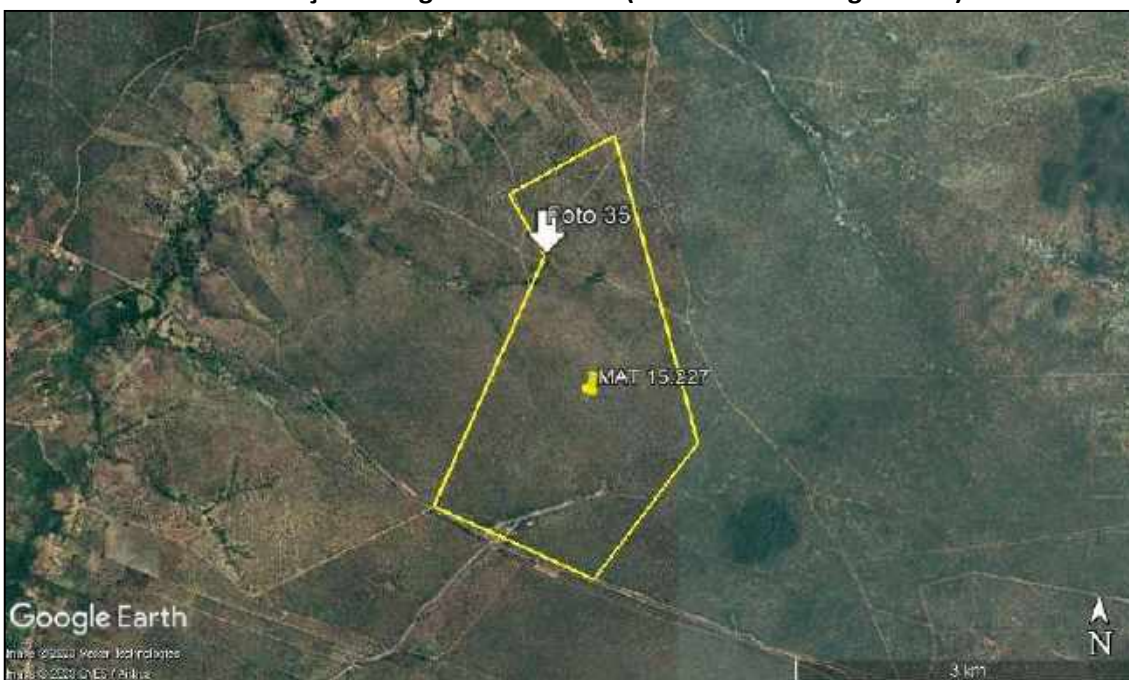


Foto 37 – Divisa do imóvel com a rodovia LMG-603, que liga Januária/MG a Bonito de Minas/MG.



Foto 38 – Localização do registro da foto 37 (coordenadas Google Earth).



Foto 39 – Placa da fazenda confrontante localizada na divisa do imóvel em análise.



Foto 40 – Localização do registro da foto 39 (coordenadas Google Earth).



Foto 41 – Parte da frente com cercamento de arame liso, mas sem sinais de criação animal.



Foto 42 – Localização do registro da foto 41 (coordenadas Google Earth).



Foto 43 – Perfil da vegetação e divisa com a via pavimentada.



Foto 44 – Localização do registro da foto 43 (coordenadas Google Earth).



Foto 45 – Presença de solo com colocação amarelada.



Foto 46 – Localização do registro da foto 45 (coordenadas Google Earth).

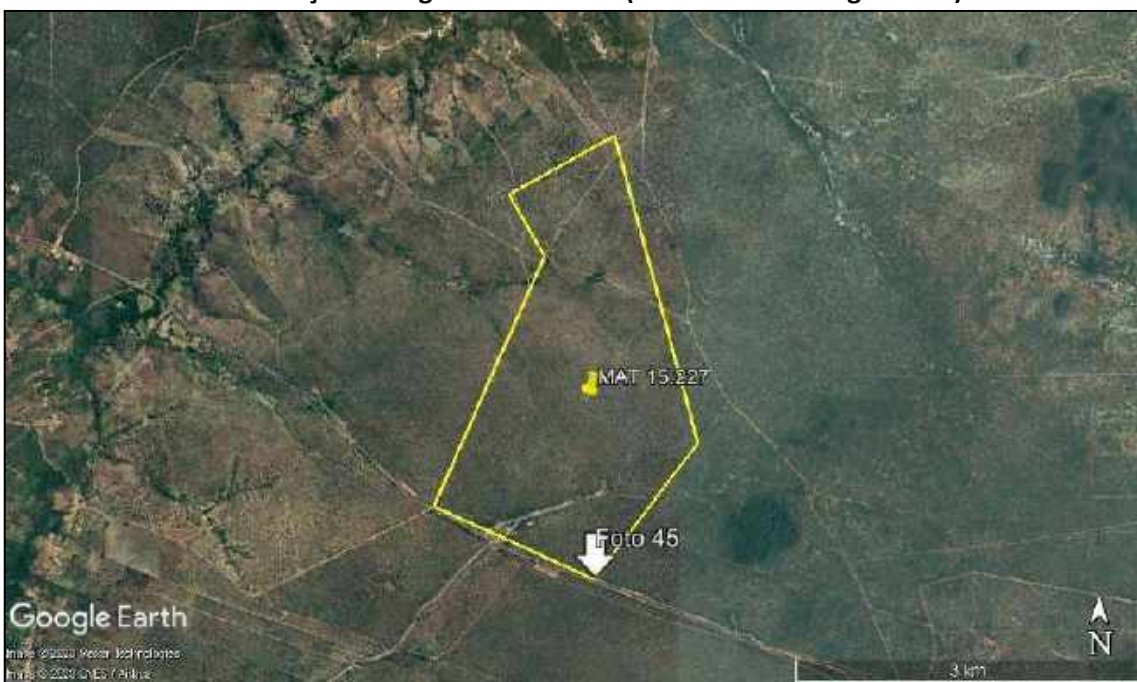


Foto 47 – Marco localizado na divisa do imóvel, mas sem número de matrícula.



Foto 48 – Localização do registro da foto 47 (coordenadas Google Earth).

