



PREFEITURA MUNICIPAL VARGINHA
SPR - SECAO DE PROTOCOLO
COMPROVANTE DE PROTOCOLO

PROCESSO/ANO : 000002204/2025

Número único: AHR.XYH.PRK-TP

Dados Cadastrais :

Requerente :	CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E	Número :	333
Endereço :	CITLOG	Estado :	MG
Município :	Varginha	Apartamento :	
Bairro :	Aeroporto	Fone Celular :	3532191193
Bloco :			
Fone Res :			
E-mail :	thuany.silva@exprinsul.com.br		
Cpf/Cnpj :	02.849.683/0001-81	Data Solicitação:	10/02/25 15:00

Dados do Processo :

Assunto : SOLICITACOES
Unid. de Entrada : SPR - SECAO DE PROTOCOLO
Responsável Fabiana Marinho Prado
Súmula/Descrição:

Fabiana Marinho Prado

Responsável atual pelo Processo

O requerente

Observação: CARTA DE INTENÇÕES- BENEFICIOS TRIBUTARIOS

Varginha, 10/02/2025 14:58

Varginha, 05 de fevereiro de 2025.

À
Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Varginha
Prefeitura Municipal de Varginha
Rua Júlio Paulo Marcelini, 50
Centro, Varginha/MG, CEP 37018-050
A/C Sr. Henrique Touguinha

Ref.: Carta de Intenções

1 - Dados completos da empresa e de seus sócios

Empresa

Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda, sociedade empresária limitada, com sede e foro na Rua Citlog, nº 333, bairro Aeroporto, Varginha/MG, CEP 37.031-090, registrada na Junta Comercial de Minas Gerais sob o NIRE nº 3120556368-1 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.849.683/0001-81.

Sócio

BCM – Administração e Participações Ltda, sociedade empresária limitada, com sede e foro na Rua Citlog, nº 333, bairro Aeroporto, Varginha/MG, CEP 37.031-090, registrada na Junta Comercial de Minas Gerais sob o NIRE nº 3121067072-5 e inscrita no CNPJ sob o nº 25.194.533/0001-82.

2 - Objeto Social

Incorporação de empreendimentos imobiliários. Compra e venda de imóveis próprios. Aluguel de imóveis próprios. Participação em outras sociedades como acionista ou quotista. Cultivo de café.

3 - Faturamento

Realizado

Ano	Valor Bruto
2020	R\$ 5.321.729,00
2021	R\$ 8.191.180,00
2022	R\$ 11.501.425,83
2023	R\$ 8.181.500,12
2024	R\$ 8.399.970,88

Previsto

Ano	Valor Bruto
2025	R\$ 9.240.000,00
2026	R\$ 10.164.000,00
2027	R\$ 11.180.400,00
2028	R\$ 12.298.440,00
2029	R\$ 13.528.284,00

O faturamento anual das empresas já estabelecidas no condomínio CitLog é de mais de R\$ 20 bilhões por ano com mais de 2.500 empregos diretos e 5.000 empregos indiretos.

4 - Investimento total a ser realizado na continuação dos projetos já iniciados e assumidos anteriormente conforme a Lei 6.900/2021

- ✓ **Obrigações assumidas em contrapartida ao benefício fiscal concedido na Lei 6.900/2021**
Investimentos de aproximadamente R\$ 1 bilhão
- ✓ **Investimentos já realizados e comprovados em prestação de contas protocolada em 2024**
R\$ 845 milhões
- ✓ **Investimentos em andamento**
R\$ 50 milhões
- ✓ **Investimentos totais necessários com a projeção de ampliação (já considerando os compromissos assumidos mencionados acima)**
R\$ 1,1 bilhão
- ✓ **Novos investimentos em edificações, terrenos, máquinas e equipamentos a serem assumidos como compromisso nos próximos 5 anos**
R\$ 100 milhões

5 – Solicitações

Concessão de benefícios fiscais que são equiparados com os benefícios concedidos por Extrema e Pouso Alegre e renovação de benefícios fiscais já obtidos anteriormente conforme a Lei 6.900/2021, para a empresa **Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda:**

- ✓ **Prorrogação da Isenção do IPTU** para os próximos 10 anos após o encerramento do benefício atual que é válido até 2026
- ✓ **Isenção do Alvará e Taxas Municipais de Licenciamento** para os próximos 10 anos
- ✓ **Isenção do ISS na contratação de serviços voltados as atividades de construção civil, reparação e conservação de edifícios** relacionados nos códigos de serviços 7.02 e 7.05 conforme previsto no § 1º do artigo 8º da Lei Complementar 116/2003



<https://consulta.siscam.com.br/camarapousoalegre/Normas/Exibir/55498>



Município de Pouso Alegre - Lei Ordinária 6.057/2019

LEI ORDINÁRIA Nº 6057, DE 17 DE ABRIL DE 2019

Autoriza o Poder Executivo a conceder isenção de ISSQN para serviços de construção civil das obras de ampliação do parque fabril da Unilever Brasil Industrial LTDA, e de outras providências.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal do Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo concorda e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder isenção do imposto sobre serviços de qualquer natureza às empresas contratadas para as obras de ampliação do parque fabril da Unilever Brasil Industrial LTDA, conforme definido em protocolo de intenção celebrado com o Município de Pouso Alegre nos termos da Lei Municipal nº 4.351/2005.

Parágrafo Único. A isenção autorizada no caput deste Artigo deve se limitar aos serviços a que se referem os subitens 7.02 e 7.03 da lista anexa à Lei Municipal nº 4.351/2005, em conformidade com o disposto no art. 8º-A da Lei Complementar nº 116/2003, e poderá vigorar pelo prazo de dois anos a partir da data de celebração do protocolo de intenção.

Art. 2º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 17 de abril de 2019.

Rafael Tadeu Simões
Prefeito Municipal

<https://consulta.siscam.com.br/camarapousoalegre/Normas/Exibir/71682#105172>

Município de Varginha – Lei Complementar 2/2018

LEI COMPLEMENTAR Nº 2, 26 DE DEZEMBRO DE 2018

Assunto(s): Isenção



LEI COMPLEMENTAR Nº 2, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2018

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL QUE TRATAM DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISSQN E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

§ 1º Fixado em 3% (três por cento) às empresas contratadas pela PHILIPS MEDICAL SYSTEMS LTDA para a execução das obras e serviços de implantação, manutenção e funcionamento de sua unidade industrial, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) devido ao Município de Varginha em relação às tais contratações e atividades de obras e serviços, enquanto durarem os mesmos, observando o prazo estabelecido no § 1º do presente artigo.

§ 1º A isenção na inclusão na que trata o inciso II deste artigo está limitada a 10 (dez) anos, contados da publicação desta Lei Complementar, sendo vinculada ao protocolo, junto à Administração Municipal, de requerimento expedido instruído com cópia do Contrato para execução dos obras e serviços de implantação e manutenção da unidade, firmado entre o Requerente e a PHILIPS MEDICAL SYSTEMS LTDA.

§ 2º A redução da alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) em 3% (três por cento) se estenderá às outras empresas do Grupo PHILIPS, nas contratações necessárias à implantação da PHILIPS MEDICAL SYSTEMS LTDA em Varginha – MG.

§ 3º Ficam também estabelecidos que as empresas prestadoras de serviços em geral da PHILIPS MEDICAL SYSTEMS LTDA, necessárias ao seu funcionamento, terão a alíquota do imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre os serviços prestados a referido empresa, reduzida em 2% (dois por cento), por um período de 10 (dez) anos, a contar da emissão de 2018 e sem prejuízo da regra contida no § 2º deste artigo.

§ 4º As normas e procedimentos necessários ao cumprimento do estabelecido neste artigo serão baixados por Decreto do Poder Executivo.

<https://ti.varginha.mg.gov.br/index.php/legislacao-municipal/leis-complementares/27230-2019-06-27-12-29-58>

Município de Varginha – Lei Ordinária 6.900/2021



LEI ORDINÁRIA Nº 6900, 04 DE NOVEMBRO DE 2021

Assunto(s): Isenção



LEI Nº 6.900, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2021.

AUTORIZA A CONCESSÃO DE ISENÇÃO FISCAL ÀS EMPRESAS CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA E ARMAZENS GERAIS AGRÍCOLA LTDA.

O povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu em seu nome sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º Fica AUTORIZADA a concessão de isenção do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, à empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 02.849.683/0001-81, com sede à Rua Ciliog, nº 333, Bairro Aeroporto, CEP 37031-090, Varginha/MG, durante os exercícios de 2022 a 2026, correspondente à Etapa II (Projeto de Expansão Atual) relativa à área de 600.000m², sendo 200.000m² (duzentos mil metros quadrados) de área coberta, cujo prazo previsto de conclusão será de 30 (trinta) meses, contados a partir da data da publicação da presente Lei Autorizativa.

§ 1º A isenção da qual trata o caput, desta artigo recairá apenas sobre a área a ser construída e que faz parte do imóvel localizado à Rua Ciliog, nº 333, Bairro Aeroporto, CEP 37031-090, registrado no Livro 2, Folha 01 F, da matrícula nº 52.403 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, local onde atualmente a empresa desempenha as suas atividades industriais no Município de Varginha.

Art. 2º Fica AUTORIZADA a isenção do Imposto Sobre os Serviços – ISS, pelo prazo de 30 (trinta) meses, à empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, ou a eventual empresa investidora que estiver sob a responsabilidade da beneficiária, não sendo cumulativa tal concessão entre a beneficiária e empresa investidora, isenção esta necessária para possibilitar a construção da nova unidade indicada na área constante do caput do artigo 1º.

Parágrafo Único. A isenção ora mencionada será concedida a partir da publicação da presente Lei e deverá ser calculada de forma proporcional aos meses que restarem no exercício fiscal de 2021.

Art. 3º Fica AUTORIZADA, ainda, a redução, pelo prazo de 10 (dez) anos, da alíquota do Imposto Sobre Serviços – ISS, para 2% (dois por cento) sobre os serviços prestados pela empresa ARMazenS GERAIS AGRÍCOLA LTDA, ou a eventual empresa investidora que estiver sob a responsabilidade da beneficiária, não sendo cumulativa tal concessão entre a beneficiária e empresa investidora, estando os serviços previstos no subitem 20.01 da Tabela I anexa à Lei Municipal nº 4.201 de 30 de dezembro de 2005.

Parágrafo Único. A isenção ora mencionada será concedida a partir da publicação da presente Lei e deverá ser calculada de forma proporcional aos meses que restarem no exercício fiscal de 2021.

https://www.varginha.mg.gov.br/portal/leis_decretos/32069/

6 - Contrapartidas

Novos investimentos em edificações, terrenos, máquinas e equipamentos a serem assumidos como compromisso nos próximos 5 anos no montante de R\$ 100 milhões, totalizando um investimento total de R\$ 1,1 bilhão (considerando todos os investimentos realizados pelas empresas no condomínio).

Anexamos os documentos listados abaixo para validação da regularidade fiscal da requerente por parte da Prefeitura Municipal de Varginha:

- ✓ Certidão Negativa de Débito - Tributos Federais e Dívida Ativa da União
- ✓ Certidão Negativa de Débito - Fazenda Estadual
- ✓ Certidão Negativa de Débito - Fazenda Municipal
- ✓ Certidão de Regularidade do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e envio de documentos complementares que se façam necessários.

Atenciosamente,



CAFEZAIS DE MINAS
AGROPECUÁRIA

MATHEUS NOGUEIRA
PAIVA:11485769671

Assinado de forma digital por MATHEUS
NOGUEIRA PAIVA:11485769671
Dados: 2025.02.10 12:19:13 -03'00'

Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda
Representada por Matheus Nogueira Paiva

02
2306248
16
Lan...



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**
CNPJ: **02.849.683/0001-81**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 13:48:45 do dia 10/02/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 09/08/2025.

Código de controle da certidão: **9374.3403.0423.DB89**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Negativa

CERTIDÃO EMITIDA EM:
10/02/2025CERTIDÃO VALIDA ATÉ:
11/05/2025

NOME: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ/CPF: 02.849.683/0001-81

LOGRADOURO: RUA CITLOG

NÚMERO: 333

COMPLEMENTO:

BAIRRO: AEROPORTO

CEP: 37031090

DISTRITO/POVOADO:

MUNICÍPIO: VARGINHA

UF: MG

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado;

2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005.

Certidão válida para todos os estabelecimentos da empresa, alcançando débitos tributários do sujeito passivo em Fase Administrativa ou inscritos em Dívida Ativa.

IDENTIFICAÇÃO

NÚMERO DO PTA

DESCRIÇÃO

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada através de aplicativo disponibilizado pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, na internet: <http://www.fazenda.mg.gov.br>
=> Empresas => Certificação da Autenticidade de Documentos.

CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO: 2025000845536336



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL VARGINHA
Secretaria Municipal de Fazenda

NÚMERO
30000

VÁLIDO ATÉ
11/04/2025

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NOME / RAZÃO SOCIAL

CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 02.849.683/0001-81

AVISO

SEM DÉBITOS PENDENTES ATÉ A PRESENTE DATA.

COMPROVAÇÃO JUNTO A

FINALIDADE

CERTIFICA, que consta nos Cadastros desta Municipalidade, que o contribuinte acima informado, NADA DEVE com referência a Impostos e taxas.

A presente certidão é válida por um prazo de 60 (sessenta) dias após sua emissão. Fica Ressalvado o direito da Prefeitura do Município de Varginha exigir a qualquer tempo os débitos que venham a ser apurados.

QUALQUER EMENDA, OU RASURA TORNARÁ NULO O PRESENTE DOCUMENTO.

Varginha (MG), Segunda-feira, 10 de Fevereiro de 2025

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço:

<http://www.varginha.mg.gov.br>

Número de controle: CWRP6XFFV00NSWAK1

28f

Imprimis



Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição:	02.849.683/0001-81
Razão Social:	CAFEZAIS DE MINAS COM EXP DE CAFE LTDA
Endereço:	FAZ CAFEZAIS DE MINAS 01 / ZONA RURAL / BOA ESPERANCA / MG / 37170-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 26/01/2025 a 24/02/2025

Certificação Número: 2025012600570848884558

Informação obtida em 10/02/2025 13:47:39

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

F.S.:	1
PROC.:	22
DATA:	15/05/1
ASS.:	R

296

Informações do Projeto

1. Dados da empresa requerente					
1.1 Informações gerais					
Razão Social	Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda				
Nome Fantasia					
CNPJ	02.849.683/0001-81				
Inscrição Estadual	Isento				
Os produtos/serviços serão faturados pela unidade de Varginha?	Sim X	Não	Parcial	No caso de parcial, qual o percentual?	
Ramo de Atividades	Indústria	Comércio X	Serviços X	Setor de Atividades	Incorporação de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis próprios e cultivo de café
1.2 Dados					
1.2.1 Breve histórico da empresa					
A Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda é uma empresa com forte atuação nos segmentos de incorporação imobiliária, compra, venda e locação de imóveis próprios. Com sede em Varginha/MG e sólida presença regional, a empresa se especializou no desenvolvimento de galpões logísticos de alto padrão, oferecendo estruturas modernas, seguras e estrategicamente localizadas para atender às necessidades de empresas de diversos setores. Ao longo de sua trajetória, a Cafezais de Minas consolidou sua reputação pela excelência na entrega de empreendimentos e pela gestão responsável e ética no mercado imobiliário. Além de sua atuação no setor logístico e imobiliário, a empresa também mantém uma filial no município de Boa Esperança/MG, onde desenvolve atividades voltadas ao cultivo de café, reforçando seu compromisso com a diversificação e o desenvolvimento regional. Neste cenário, o apoio do poder público municipal, por meio da concessão de incentivos fiscais e mecanismos previstos em lei, é essencial para ampliar a competitividade da empresa frente a outros polos logísticos e atrair novos investimentos para o município. Cidades que têm se destacado como referências logísticas oferecem benefícios semelhantes, criando um ambiente de negócios mais favorável e dinâmico. A parceria entre o setor público e a iniciativa privada é, portanto, estratégica para a geração de empregos, o fortalecimento da economia local e a consolidação de Varginha como um polo logístico e imobiliário diferenciado em Minas Gerais.					
2. Dados de contato					
Nome	Cargo	Telefone	E-mail		
Breno Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9979-6854	breno@portosecosuldeminas.com.br		
Matheus Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9823-6942	matheus@livlogistica.com.br		



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

P.S.:
PROC.: 2309/2015
DATA: 15/08/2015
ASS.:
30f

Nome	Cargo	Telefone	E-mail
Breno Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9979-6854	breno@portosecosuldeminas.com.br
Matheis Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9823-6942	matheus@livlogistica.com.br

2. Doematerialidade			
Nova Unidade	()	Expansão	(X)
2.1. Bordo de orçamentação do projeto			
Novos investimentos em edificações, terrenos, máquinas e equipamentos a serem assumidos como compromisso nos próximos 5 anos no montante de R\$ 100.000,00 (cem milhões de reais), visando a atração e ampliação de mais investimentos na cidade.			
2.2. Descrição dos bens solicitados			
Área			
Tamanho (m ²)	Doação	Cessão real de uso	Período (p/ cessão)

Incentivo Fiscal			
Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)			
Período	10 anos	Percentual	Isenção
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)*			
Período		Percentual	
Outro benefício (especificar benefício)			
Isenção do Alvará e Taxas Municipais de Licenciamento – Período de 10 anos			
Isenção do ISS na contratação de serviços voltados as atividades de construção civil (códigos de serviços 7.02 e 7.05) – Período de 10 anos			
Redução da alíquota do ISS para 2% para todos os serviços tomados - Período de 10 anos			

* Somente durante a obra para implantação de novos projetos

3. Das finanças			
3.1. Investimentos previstos			
Ano de Realização	Investimento em Máquinas, Equipamentos, Terreno, e Obras Cíveis (em R\$)	Capital de Giro e Outros Investimentos (em R\$)	Investimento Total (em R\$)
2025	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00
2026	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00
2027	R\$ 20.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 20.000.000,00
2028	R\$ 30.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 30.000.000,00
2029	R\$ 30.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 30.000.000,00
3.2. Fontes de financiamento			
Capital de Giro			
Investimento			
Outros			



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

FLS.: 15
PROC.: 233
DATA: 17/05/2024
ASS.: 318

3.3 - Faturamento		
3.3.1 - Faturamento Anterior		
Ano	Faturamento (R\$)	Faturamento realizado em Varginha (R\$)*
2022	R\$ 11.501.425,83	R\$ 1.233.283,48
2023	R\$ 8.181.500,12	R\$ 1.251.866,12
2024	R\$ 8.399.970,88	R\$ 891.738,68

* Caso seja novo projeto em Varginha, informar valor ZERO.

3.3.2 - Faturamento Previsto do Projeto (R\$)				
2025	2025	2026	2027	2028
R\$ 9.240.000,00	R\$ 10.164.000,00	R\$ 11.180.000,00	R\$ 12.298.440,00	R\$ 13.528.284,00
2029	2030	2031	2032	2033
R\$ 14.881.112,00	R\$ 16.369.223,00	R\$ 18.006.145,00	R\$ 19.806.760,00	R\$ 21.787.436,00

4 - Empregos				
4.1 - Empregos Diretos				
Número de empregos atuais conforme CIP: 22				
4.1.1 - Número de empregos permanentes gerados na operação do projeto em Varginha				
2025	2026	2027	2028	2029
22	22	22	22	22
2030	2031	2032	2033	2034
22	22	22	22	22

4.2 - Empregos Indiretos				
4.2.1 - Número de empregos temporários gerados na implantação/ expansão do projeto				
2025	2026	2027	2028	2029
-	-	-	-	-
4.2.2 - Número de empregos indiretos gerados na operação do projeto				
2025	2026	2027	2028	2029
10	20	20	20	20
2030	2031	2032	2033	2034
20	20	20	20	30

* Empregos permanentes gerados por ano, acumulativos

** Empregos temporários: durante a fase de implantação

5 - Cronograma	
Início de implantação	Maio/2025
Início de Operação	Dezembro/2030

Pessoa de Contato na Empresa: Pedro Henrique Venga Junqueira (35) 99906-5740



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

F.S.:	5
PROC.:	2205/25
DATA:	17/05/25
ASS:	18

328

MATHEUS NOGUEIRA
PAIVA:11485769671

Assinado de forma digital por MATHEUS
NOGUEIRA PAIVA:11485769671
Dados: 2025.05.14 09:31:52 -03'00'

Matheus Nogueira Paiva
Administrador
Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda

338



Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

PROC.: 245517626
DATA: 15/09/2024
ASS: [assinatura]

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

31205563681

Código da Natureza Jurídica

2062

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Nome: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)
requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:
Nº DE VIAS CÓDIGO DO ATO CÓDIGO DO EVENTO QTDE DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO

-	002			ALTERACAO
		2001	1	ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR
		2005	1	SAIDA DE SOCIO/ADMINISTRADOR

VARGINHA
Local

3 SETEMBRO 2024
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR

☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):
☐ SIM

☐ NÃO / / Data Responsável

☐ SIM

☐ NÃO / / Data Responsável

Processo em Ordem À decisão

/ / /
Data

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência
☐

3ª Exigência
☐

4ª Exigência
☐

5ª Exigência
☐

/ / /
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência
☐

3ª Exigência
☐

4ª Exigência
☐

5ª Exigência
☐

/ / /
Data Vogal Vogal Vogal
Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 11960994 em 09/09/2024 da Empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. Nire 31205563681 e protocolo 245517626 - 05/09/2024 Efeitos do registro: 02/09/2024. Autenticação: 9636F82E86B0D6B9B47AA9204D2ADBD7777A14E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/551 762-6 e o código de segurança TKDH Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.



Marinely de Paula Bomfim
Secretária-Geral

pág. 1/11



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

34

PROC.:	1739/2024
DATA:	05/09/2024
ASS:	

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/551.762-6	MGN2431869566	05/09/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
114.857.696-71	MATHEUS NOGUEIRA PAIVA

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11960994 em 09/09/2024 da Empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, Nire 31205563681 e protocolo 245517626 - 05/09/2024. Efeitos do registro: 02/09/2024. Autenticação: 9636F82E86B0D6B9B47AA9204D2ADBD7777A14E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/551.762-6 e o código de segurança TKDH Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 2/11

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

35

NP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, situada na Rua Citlog, nº 333, bairro Aeroporto, Varginha – MG, CEP 37.031-090, inscrita no CNPJ sob o nº 40.392.971/0001-49 e NIRE 31601006041, neste ato representada por **LILIANA BOTELHO NOGUEIRA PAIVA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, residente e domiciliada em Varginha – MG, na Rua José de Rezende Silva, nº 75, casa 06, Jardim Simões, CEP 37.064-080, portadora da identidade nº MG 4.349.374, PC/MG e do CPF nº 664.224.776-00;

BCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, situada na Rua Citlog, nº 333, bairro Aeroporto, Varginha – MG, CEP 37.031-090, inscrita no CNPJ sob o nº 25.194.533/0001-82 e NIRE 31210670725, neste ato representada por **CLEBER MARQUES DE PAIVA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado em Varginha – MG, na Rua José de Rezende Silva, nº 75, casa 06, Jardim Simões, CEP 37.064-080, portador da identidade nº MG 1.304.153, PC/MG e do CPF nº 524.085.406-82;

Únicas sócias componentes da sociedade empresária limitada denominada **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede e foro na Rua Citlog, nº 333, bairro Aeroporto, Varginha – MG, CEP 37.031-090, registrada na Junta Comercial de Minas Gerais sob o NIRE nº 3120556368-1 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.849.683/0001-81, resolvem de comum acordo e na melhor forma de direito proceder a seguinte alteração contratual, sob as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sócia **NP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, possuidora de 8.093.740 (oito milhões, noventa e três mil, setecentos e quarenta) quotas no valor de R\$ 8.093.740 (oito milhões, noventa e três mil, setecentos e quarenta reais), transfere a título oneroso a totalidade de suas quotas de capital social para a sócia **BCM - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

CLÁUSULA SEGUNDA: O capital social permanece inalterado no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) dividido em 25.000.000 (vinte e cinco milhões) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado pelos sócios em moeda corrente do país, da seguinte forma:

Sócio	Quotas	Valor	%
BCM - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA	25.000.000	R\$ 25.000.000,00	100%
Total	25.000.000	R\$ 25.000.000,00	100%

CLÁUSULA TERCEIRA: A administração da sociedade passa a ser exercida pelos administradores não sócios **BRENO NOGUEIRA PAIVA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado em Varginha – MG, na Avenida Coronel José Alves, nº 110, andar 14, bairro Vila Pinto, CEP 37.010-540, portador da carteira de identidade nº MG 13.635.985 PC/MG e do CPF nº 096.315.446-05, **CAMILA NOGUEIRA PAIVA CARDOSO**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, residente e domiciliada em Varginha – MG, na Rua Dona Cota, nº 160, Apto 401, Vila Pinto, CEP 37.010-560, portadora da carteira de identidade nº MG 13.636.017 PC/MG e do CPF nº 096.315.456-79 e **MATHEUS NOGUEIRA PAIVA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado em Varginha – MG, na Rua Luiz Ferreira Campos nº 400, Campos Elíseos, CEP 37.018-400, portador da carteira de identidade nº MG 13.643.075 PC/MG e do CPF 114.857.696-71, com poderes e atribuições de administrar os negócios sociais, cabendo a eles, em conjunto ou isoladamente, exceto nas situações previstas no sétimo parágrafo, que deverá ser sempre em conjunto, representarem a sociedade, ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente; praticar todos os atos necessários à realização dos fins sociais, podendo assumir ou contrair em nome da sociedade obrigações de qualquer natureza, ativas e passivas, assinar os respectivos contratos ou instrumentos, com poderes para transigir, renunciar, receber citação inicial, firmar compromissos, desistir, receber e dar quitação, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias e de investimentos, e, enfim, praticar quaisquer outros atos de administração, sempre no interesse da sociedade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É vedado aos administradores o uso do nome empresarial em atividades estranhas ao interesse social, bem como contrair obrigações em favor de terceiros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A designação e nomeação de administradores da sociedade caberá exclusivamente ao representante legal da sócia **BCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os administradores poderão ter direito a retirada mensal a título de pró-labore, definida em Reunião de Sócios, cujo valor será fixado pela empresa, sempre observando as disposições regulamentares pertinentes.

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

PARÁGRAFO QUARTO: No caso de falecimento ou incapacidade civil, em conjunto, dos administradores não sócio designados no caput desta cláusula, que caberá exclusivamente à sócia **BCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, por seu representante legal nomear o novo administrador.

PARÁGRAFO QUINTO: Só será permitido o aval da sociedade em operações de exclusivo interesse desta, contendo impreterivelmente a assinatura da maioria dos sócios, sendo-lhes expressamente vedado o uso da denominação social em negócios de favores ou para terceiros.

PARÁGRAFO SEXTO: São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, administradores ou procuradores que a envolvam em operações estranhas aos objetivos e interesses sociais, bem como a prestação de fianças, avais, abonos e endossos de favor.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A venda, cessão, transferência, oneração de quaisquer bens dessa sociedade e das quais forem proprietárias e atos que criarem responsabilidade ou dispensarem obrigações de terceiros para com ela, em todos os casos, quando superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dependerá de autorização em conjunto expressa dos administradores nomeados no caput desta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA: CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE

Em decorrência das deliberações acima descritas, alteram-se os dispositivos acima mencionados, que passam a vigorar com a redação prevista no texto do Contrato Social consolidado conforme segue abaixo:

À VISTA DAS MODIFICAÇÕES ORA AJUSTADAS, CONSOLIDA-SE O CONTRATO SOCIAL COM AS SEGUINTE CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade gira sob a denominação social **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**.

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade tem sua sede e foro na Rua Citlog, nº 333, bairro Aeroporto, Varginha – MG, CEP 37.031-090 e uma filial na Fazenda Cafezais de Minas, Rodovia Boa Esperança/Campo do Meio, KM 4, Boa Esperança – MG, CEP 37.170-000, NIRE nº 3190155926-7 e CNPJ Nº 02.849.683/0004-24.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A sociedade poderá instalar ou extinguir filiais, agências ou sucursais em qualquer ponto do território nacional.

CLÁUSULA TERCEIRA: A duração da sociedade é por tempo indeterminado, e o início das atividades se deu a partir da data de arquivamento do contrato social na Junta Comercial de Minas Gerais, em 09 de novembro de 1998.

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade tem como objeto social na matriz "*Incorporação de empreendimentos imobiliários. Compra e venda de imóveis próprios. Aluguel de imóveis próprios. Participação em outras sociedades como acionista ou quotista. Cultivo de café.*" e o da filial, estabelecida em Boa Esperança, com CNPJ 02.849.683/0004-24 é o "*Cultivo de Café e a Criação de bovinos.*"

CLÁUSULA QUINTA: O capital social da sociedade é de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) dividido em 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), já totalmente integralizado em moeda corrente do País e assim distribuído entre as sócias:

Sócio	Quotas	Valor	%
BCM - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA	25.000.000	R\$ 25.000.000,00	100%
Total	25.000.000	R\$ 25.000.000,00	100%

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A responsabilidade dos sócios é limitada ao valor de suas cotas e é solidária pela integralização do capital social, nos termos do art. 1.052, do Código Civil.

CLÁUSULA SEXTA: A administração da sociedade cabe aos administradores não sócios **BRENO NOGUEIRA PAIVA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado em Varginha – MG, na Avenida Coronel José Alves, nº 110, andar 14, Vila Pinto, CEP 37.010-540, portador da carteira de identidade nº MG 13.635.985 PC/MG e do CPF nº 096.315.446-05, **CAMILA NOGUEIRA PAIVA CARDOSO**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, residente e domiciliada em Varginha – MG, na Rua Dona Cota, nº 160, Apto 401, Vila Pinto, CEP 37.010-560, portadora da carteira de identidade nº MG 13.636.017 PC/MG e do CPF nº



ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

096.315.456-79 e **MATHEUS NOGUEIRA PAIVA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado em Varginha – MG, na Rua Luiz Ferreira Campos nº 400, Campos Elíseos, CEP 37.018-400, portador da carteira de identidade nº MG 13.643.075 PC/MG e do CPF 114.857.696-71, com poderes e atribuições de administrar os negócios sociais, cabendo a eles, em conjunto ou isoladamente, exceto nas situações previstas no sétimo parágrafo, que deverá ser sempre em conjunto, representarem a sociedade, ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente; praticar todos os atos necessários à realização dos fins sociais, podendo assumir ou contrair em nome da sociedade obrigações de qualquer natureza, ativas e passivas, assinar os respectivos contratos ou instrumentos, com poderes para transigir, renunciar, receber citação inicial, firmar compromissos, desistir, receber e dar quitação, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias e de investimentos, e, enfim, praticar quaisquer outros atos de administração, sempre no interesse da sociedade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É vedado aos administradores o uso do nome empresarial em atividades estranhas ao interesse social, bem como contrair obrigações em favor de terceiros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A designação e nomeação de administradores da sociedade caberá exclusivamente ao representante legal da sócia **BCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os administradores poderão ter direito a retirada mensal a título de pró-labore, definida em Reunião de Sócios, cujo valor será fixado pela empresa, sempre observando as disposições regulamentares pertinentes.

PARÁGRAFO QUARTO: No caso de falecimento ou incapacidade civil, em conjunto, dos administradores não sócio designados no caput desta cláusula, que caberá exclusivamente à sócia **BCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, por seu representante legal nomear o novo administrador.

PARÁGRAFO QUINTO: Só será permitido o aval da sociedade em operações de exclusivo interesse desta, contendo impreterivelmente a assinatura da maioria dos sócios, sendo-lhes expressamente vedado o uso da denominação social em negócios de favores ou para terceiros.

PARÁGRAFO SEXTO: São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, administradores ou procuradores que a envolvam em operações estranhas aos objetivos e interesses sociais, bem como a prestação de fianças, avais, abonos e endossos de favor.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A venda, cessão, transferência, oneração de quaisquer bens dessa sociedade e das quais forem proprietárias e atos que criarem responsabilidade ou dispensarem obrigações de terceiros para com ela, em todos os casos, quando superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dependerá de autorização em conjunto expressa dos administradores nomeados no caput desta cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA – ALIENAÇÃO/GRAVAME DE COTAS

A alienação de cotas a terceiro deverá ser precedida de prévia oferta aos demais sócios e para a sociedade e só na hipótese de estes declinarem desse direito é que a alienação a terceiros poderá ser realizada.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As cotas não poderão ser caucionadas, empenhadas, oneradas ou gravadas, total ou parcialmente, a qualquer título, salvo se com autorização da maioria absoluta dos sócios em reunião especialmente convocada para esse fim.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As cotas sociais e os direitos de subscrição somente poderão ser cedidos a terceiros se os sócios e a sociedade, notificados por escrito e com prazo de 5 (cinco) dias, para exercerem, em igualdade de condições, seu direito de aquisição, não se manifestarem a respeito. A notificação conterá o nome do terceiro interessado na aquisição das cotas e o preço por ele proposto.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se todos os sócios ou a sociedade manifestarem seu direito de preferência, a cessão das cotas e/ou direitos de subscrição se fará na proporção das cotas que então possuírem. Se nem todos exercerem o direito de preferência, os demais sócios poderão, no prazo adicional de 10 (dez) dias, adquirir pro rata, as cotas e/ou direitos que sobejarem.

PARÁGRAFO QUARTO: A sociedade somente poderá exercer o direito de preferência à aquisição total ou parcial das cotas, se os sócios não o exercerem.

PARÁGRAFO QUINTO: Não exercido o direito de preferência pelos sócios e/ou pela sociedade, o cedente estará automaticamente autorizado a efetivar a cessão ao terceiro interessado, tendo, para tanto, o prazo de 10 (dez) dias, a contar do vencimento do prazo indicado na cláusula acima, e após o qual a notificação perderá sua eficácia.

PARÁGRAFO SEXTO: Se não efetivada a cessão nesse prazo e persistir o sócio na intenção de alienar suas cotas sociais, todo o procedimento, referente ao exercício do direito de preferência, terá que ser renovado, mesmo que o pretendente a adquiri-las seja o mesmo anteriormente indicado.

CLÁUSULA OITAVA: O exercício social terá início em 01 de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.



ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

38
✶

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ao fim de cada exercício social, serão elaborados o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras, em conformidade com as prescrições contratuais, legais e contábeis, apurando-se o saldo de lucros ou prejuízos do exercício.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A decisão sobre o destino dos lucros apurados se ocorrerem caberá à sócia **BCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, por seu representante legal nomeado. Se decidida a distribuição, os lucros líquidos serão partilhados entre os sócios na proporção de suas participações no capital social ou, ainda, de forma desproporcional, conforme melhor aprover. Se ocorrerem prejuízos, serão eles de igual modo suportados pelos sócios.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Do resultado de cada exercício social serão deduzidos antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

PARÁGRAFO QUARTO: Poderá a sociedade aprovar o pagamento aos sócios de juros, a título de remuneração de capital próprio, calculado sobre as contas do Patrimônio Líquido, observadas a taxas e os limites definidos em lei.

PARÁGRAFO QUINTO: O valor dos juros referidos nesta cláusula, que não for pago aos sócios, poderá ser incorporado ao capital social ou mantido em conta de reserva destinada a aumento do capital.

PARÁGRAFO SEXTO: O valor dos juros pagos ou creditados, a título de remuneração de capital próprio, nos termos desta cláusula, deverá ser imputado ao valor dos lucros a serem distribuídos pela sociedade, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A distribuição de lucros poderá ocorrer antecipadamente durante o exercício social, conforme demonstrações contábeis levantadas para esse fim.

CLÁUSULA NONA: Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou propriedade (Artigo 1.011, parágrafo 1º, do Código Civil/2002).

CLÁUSULA DÉCIMA: Qualquer sócio poderá, a qualquer tempo e sem declinação de motivos, retirar-se, da sociedade, desde que notifique a sociedade, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, apurando-se e pagando-se os seus haveres na forma da cláusula décima primeira.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os sócios, não se computando para efeitos de quórum, a parcela do capital do sócio excluído, poderão excluir do quadro social o sócio em relação ao qual ocorra justa causa, considerando-se também como tais vicissitudes pessoais ocorrentes sem culpa do sócio, tais como, mas não limitado: interdição, incapacidade física, inabilitação, a prática de atos de inegável gravidade para com os demais sócios e a sociedade, bem como outros que impeçam o bom convívio em sociedade.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ao sócio excluído com a antecedência de, no mínimo, 05 (cinco) dias ser-lhe-á dada ciência da justa causa que se lhe imputa e será convocado à reunião de quotistas, destinada a deliberar sobre a sua exclusão, na qual poderá fazer uso da palavra, mas não terá direito a voto.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os haveres do sócio excluído serão apurados e pago na forma prevista na cláusula décima primeira.

PARÁGRAFO QUARTO: O arquivamento, no respectivo registro, dos atos referentes à retirada espontânea e à exclusão de sócio, inclusive a subsequente alteração contratual, independe da assinatura do retirante ou do excluído.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A sociedade não se dissolverá em virtude de causas que não impeçam sua continuação, desde que os demais sócios queiram dar-lhe continuidade e uma vez pagos os haveres devidos a quem de direito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se somente um sócio quiser dar continuidade à sociedade terá ela o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para recompor a pluralidade social, sob pena de processar a sua dissolução.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No prazo de 30 (trinta) dias, contados do evento que lhe tenha dado causa, será levantado o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras, em conformidade com as prescrições contratuais, legais e contábeis da sociedade, cuja data-base é a da ocorrência do referido evento, e destinado à apuração dos haveres a quem deles for credor, como exclusivamente: o sócio em receso por divergente de alteração de contrato social; o cônjuge separado/divorciado de sócio; o sócio retirante voluntário; o sócio excluído.

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

H.S.:
PROC.:
DATA:
39

PARÁGRAFO TERCEIRO: Considera-se como data do evento, para fins do segundo parágrafo acima, a data da notificação feita por quotista dissidente de alteração contratual; a data de requerimento do cônjuge separado/divorciado de sócio; a data de requerimento sócio retirante voluntário; a data da reunião de quotistas que excluiu o sócio dissidente.

QUARTO PARÁGRAFO: Na elaboração do balanço não serão considerados os lucros ou perdas ulteriores à ocorrência do evento que lhes deu causa, exceto se forem em consequência direta de atos que o antecederam.

PARÁGRAFO QUINTO: Os haveres serão pagos em 36 (trinta e seis) prestações iguais e sucessivas, mensais, corrigido pela inflação mensal divulgada pelo banco central brasileiro, incidindo a partir do evento até o efetivo pagamento de cada parcela. A primeira parcela poderá ser paga em até 90 dias após a ocorrência do fato.

PARÁGRAFO SEXTO: As cotas correspondentes aos haveres pagos poderão ser adquiridas pela sociedade uma vez obedecidas as prescrições legais, e/ou pelos sócios remanescentes, na proporção das cotas que possuírem, consoante for deliberado em reunião de quotistas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A sociedade poderá:

- I. Transformar sua natureza jurídica;
- II. Incorporar outra sociedade ou ser incorporada;
- III. Fundir-se com outra sociedade;
- IV. Cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outra ou outras sociedades, extinguindo-se se a versão for total;
- V. Absorver patrimônio de sociedade cindida.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Os sócios e seus sucessores, a qualquer título, obrigam-se a respeitar integralmente todas as disposições inseridas em Acordos de Sócios nos quais esta sociedade ou quaisquer sociedades, que venham a serem constituídas no todo ou em parte, por quotas de emissão desta sociedade, sejam signatárias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os sócios e os administradores, sob pena de serem responsabilizados legalmente, realizarão as deliberações sociais sempre observando as todas cláusulas e condições dispostas nos Acordos de Sócios do qual esta sociedade seja signatária.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os sócios e administradores que infringirem quaisquer cláusulas deste Contrato estarão sujeitos às sanções previstas no Acordo de Sócios.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A sociedade entrará em dissolução, liquidação ou partilha, nos casos legais, ou quando assim deliberarem os sócios. Nestas hipóteses deverá ser eleito um liquidante, arbitrar seus honorários e fixar a data do encerramento do processo liquidatário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se um ou mais sócios quiserem dar continuidade à sociedade, vontade que externarão na mesma reunião de sócios, e se não houver óbice legal, a dissolução total será transformada em dissolução parcial, apurando-se e pagando-se os haveres dos demais sócios segundo o procedimento estabelecido na cláusula décima primeira.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os casos omissos e não disciplinados neste contrato social serão regulados supletivamente pelas disposições das normas aplicáveis às sociedades por ações, bem como ao acordo de sócios firmado entre os sócios.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Nos termos da legislação vigente os sócios e os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão incurso em quaisquer dos crimes previstos em lei ou nas restrições legais que possam impedi-los de exercer atividades mercantis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A sociedade entrará em dissolução, liquidação ou partilha, nos casos legais, ou quando assim deliberarem os sócios. Nestas hipóteses deverá ser eleito um liquidante, arbitrar seus honorários e fixar a data do encerramento do processo liquidatário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se um ou mais sócios quiserem dar continuidade à sociedade, vontade que externarão na mesma reunião de sócios, e se não houver óbice legal, a dissolução total será transformada em dissolução parcial, apurando-se e pagando-se os haveres dos demais sócios segundo o procedimento estabelecido na cláusula décima primeira.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os casos omissos e não disciplinados neste contrato social serão regulados supletivamente pelas disposições das normas aplicáveis às sociedades por ações, bem como ao acordo de sócios firmado entre os sócios.



ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

40
✱

PARÁGRAFO TERCEIRO: Nos termos da legislação vigente os sócios e os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão incurso em quaisquer dos crimes previstos em lei ou nas restrições legais que possam impedi-los de exercer atividades mercantis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica eleito o foro de VARGINHA/MG para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E, estando os sócios justos e contratados, assinam o presente instrumento.

Varginha/MG, 02 de setembro de 2024.

BCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por: **CLEBER MARQUES DE PAIVA**

NP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por: **LILIANA BOTELHO NOGUEIRA PAIVA**

CLEBER MARQUES DE PAIVA

LILIANA BOTELHO NOGUEIRA PAIVA

BRENO NOGUEIRA PAIVA

CAMILA NOGUEIRA PAIVA CARDOSO

MATHEUS NOGUEIRA PAIVA





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

43

PLA:	13
PROC.:	13
DATA:	13
ASS:	13

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/551.762-6	MGN2431869566	05/09/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
096.315.446-05	BRENO NOGUEIRA PAIVA
096.315.456-79	CAMILA NOGUEIRA PAIVA CARDOSO
524.085.406-82	CLEBER MARQUES DE PAIVA
664.224.776-00	LILIANA BOTELHO NOGUEIRA PAIVA
114.857.696-71	MATHEUS NOGUEIRA PAIVA

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro scb o nº 11960994 em 09/09/2024 da Empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, Nire 31205563681 e protocolo 245517626 - 05/09/2024. Efeitos do registro: 02/09/2024. Autenticação: 9636F82E86B0D6B9B47AA9204D2ADBD7777A14E. Mariney de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/551.762-6 e o código de segurança TKDH. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por Mariney de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

SECRETARIA-GERAL

pág. 9/11



42
f

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, de NIRE 3120556368-1 e protocolado sob o número 24/551.762-6 em 05/09/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 11960994, em 09/09/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Maria da Piedade Sousa.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o site eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/ImagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
114.857.696-71	MATHEUS NOGUEIRA PAIVA

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
664.224.776-00	LILIANA BOTELHO NOGUEIRA PAIVA
114.857.696-71	MATHEUS NOGUEIRA PAIVA
096.315.446-05	BRENO NOGUEIRA PAIVA
524.085.406-82	CLEBER MARQUES DE PAIVA
096.315.456-79	CAMILA NOGUEIRA PAIVA CARDOSO

Belo Horizonte, segunda-feira, 09 de setembro de 2024

Documento assinado eletronicamente por Maria da Piedade Sousa, Servidor(a) Público(a), em 09/09/2024, às 10:27 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da Jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 24/551.762-6.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

432

FLA:	
PROC:	
DATA:	
ASS:	

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte, segunda-feira, 09 de setembro de 2024



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11960994 em 09/09/2024 da Empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. Nire 31205563681 e protocolo 245517626 - 05/09/2024. Efeitos do registro: 02/09/2024. Autenticação: 9636F82E86B0D6B9B47AA9204D2ADBD7777A14E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/551.762-6 e o código de segurança TKDH. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 11/11



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

F.B.S.:
PROC.:
DATA:
ASS:

44
L

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 02.849.683/0001-81 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 09/11/1998
---	---	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL CAFEZAIAS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
---	-----------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 01.34-2-00 - Cultivo de café 64.53-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada
--

LOGRADOURO R CITLOG	NÚMERO 333	COMPLEMENTO *****
------------------------	---------------	----------------------

CEP 37.031-090	BAIRRO/DISTRITO AEROPORTO	MUNICÍPIO VARGINHA	UF MG
-------------------	------------------------------	-----------------------	----------

ENDEREÇO ELETRÔNICO CONTABILIDADE@PORTOSECOSULDEMINAS.COM.BR	TELEFONE (35) 3219-1111
---	----------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 03/09/2005
-----------------------------	--

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 08/05/2025 às 16:48:29 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

FLS.: 12
PROC.: 123456789
DATA: 31/12/2022
ASS.: [assinatura]

45
#

Balanco Patrimonial
31 de Dezembro de 2022 (em Reais)

ATIVO		PASSIVO	
	CIRCULANTE		
DISPONIBILIDADES	134.043,19	CURTO PRAZO	4.534.915,08
CAIXA	0,00	FORNECEDORES	287.704,73
BANCOS CONTA MOVIMENTO	127.793,13	IMPOSTOS A RECOLHER	212.570,10
BANCOS CONTA APLICAÇÃO - LIQ. IMEDIATA	6.250,06	ADIANTAMENTO DE CLIENTES	3.644.580,00
		OUTRAS CONTAS A PAGAR	390.060,25
REALIZÁVEL A CURTO PRAZO	2.475.414,41		
CLIENTES A RECEBER	129.476,49		
ADIANTAMENTOS A COLABORADORES	10.000,00		
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	283.032,54		
ESTOQUE PARA REVENDA	2.052.888,18		
IMPOSTOS A RECUPERAR	17,20		
TOTAL ATIVO CIRCULANTE	2.609.457,60	TOTAL PASSIVO CIRCULANTE	4.534.915,08
	NÃO CIRCULANTE		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	182.168,98	LONGO PRAZO	2.187.034,02
DEPOSITO JUDICIAL	182.168,98	EMPRESTIMOS A PAGAR	2.187.034,02
INVESTIMENTOS	11.257.695,09		
PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA	11.257.695,09		
IMOBILIZADO	63.461.805,26	PATRIMONIO LÍQUIDO	70.789.177,83
IMOBILIZADO	26.136.474,23	CAPITAL SOCIAL	25.000.000,00
OBRAS EM ANDAMENTO	37.325.331,03	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE C	22.283.740,00
		RESERVAS	416.166,75
		LUCROS ACUMULADOS	16.830.481,89
		RESULTADO PERÍODO	6.258.789,20
TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE	74.901.669,33	TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE	72.976.211,85
TOTAL DO ATIVO	77.511.126,93	TOTAL PASSIVO+PL	77.511.126,93

RECONHECEMOS E EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO ENCERRADO EM 31/12/2022
VARGINHA (MG), 31 DE DEZEMBRO DE 2022

PEDRO HENRIQUE VENG
Assinado de forma digital por PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2024.02.14 16:38:53
612 -03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

CLEBER MARQUES DE
Assinado de forma digital por CLEBER MARQUES DE
PAIVA:52408540682
Dados: 2024.02.08 15:44:56
-03'00'

CLEBER MARQUES DE PAIVA
CPF 524.085.406-82
RG MG 4.349.374 SSP/MG



CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 02.849.683/0001-81
CNPJ: 02.849.683/0004-24
END.: Rua Citlog, 333 - Aeroporto
Varginha MG - CEP: 37031-090

PROC.: 2324
DATA: 15/01/2023

46
8

DRE - Demonstrativo do Resultado do Exercício
31 de Dezembro de 2022 (em Reais)

RECEITAS DE VENDAS E SERVIÇOS	12.467.814,40
(+) RECEITA BRUTA COM VENDAS	11.501.425,83
(+) RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	11.000,00
(+) OUTRAS RECEITAS	955.388,57

(=) RECEITA OPERACIONAL BRUTA **12.467.814,40**

DEDUÇÕES DE VENDAS	-856.927,93
(-) PIS	-74.759,27
(-) COFINS	-345.042,76
(-) CSLL	-287.882,78
(-) IRPJ	-149.243,12

(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA **11.610.886,47**

(-) CUSTOS DOS SERVIÇOS	2.694.665,56
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	2.694.665,56

(=) LUCRO BRUTO **8.916.220,91**

(-) DESPESAS DE VENDAS	2.678.857,06
(-) DESPESAS GERAIS	2.359.758,25
(-) DESPESAS COM CRIAÇÃO	45.985,61
(-) DESPESAS TRIBUTÁRIAS	78.755,53
(-) DESPESAS FINANCEIRAS	194.357,67

(=) RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS	21.425,35
(+) RECEITAS DE APLICAÇÕES	20.409,82
(+) DESCONTOS OBTIDOS	1.005,91
(+) JUROS ATIVOS	9,62

(=) LUCRO LÍQUIDO **6.258.789,20**

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DA PRESENTE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31/12/2022

VARGINHA (MG), 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Assinado de forma digital por
PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2024.02.14 16:37:20
+03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

CLEBER MARQUES
DE
PAIVA:52408540682

Assinado de forma digital por
CLEBER MARQUES DE
PAIVA:52408540682
Dados: 2024.02.08 15:46:20 +03'00'

CLEBER MARQUES DE PAIVA
CPF 524.085.406-82
RG MG 4.349.374 SSP/MG

Balanço Patrimonial
31 de Dezembro de 2023 (em Reais)

ATIVO		PASSIVO	
		CIRCULANTE	
DISPONIBILIDADES	23.966,14	CURTO PRAZO	4.018.922,34
BANCOS CONTA MOVIMENTO	-183,71	FORNECEDORES	163.535,14
BANCOS CONTA APLICAÇÃO - LIQ. IMEDIATA	24.149,85	OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	26.193,64
		ENCARGOS TRABALHISTAS	28.913,42
REALIZÁVEL A CURTO PRAZO	3.173.314,52	PROVISÕES TRABALHISTAS	0,00
CLIENTES A RECEBER	12.000,00	IMPOSTOS A RECOLHER	128.700,14
OUTRAS CONTAS A RECEBER	161.521,12	ADIANTAMENTO DE CLIENTES	221.580,00
ADIANTAMENTOS A COLABORADORES	3.054,28	OBRIGACOES A TERCEIROS	3.450.000,00
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	1.033.315,02		
ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	64.000,00		
ESTOQUE PARA REVENDAS	1.210.858,20		
DESPESAS ANTECIPADAS	24.724,32		
IMPOSTOS A RECUPERAR	663.841,58		
TOTAL ATIVO CIRCULANTE	3.197.280,66	TOTAL PASSIVO CIRCULANTE	4.018.922,34
		NÃO CIRCULANTE	
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	182.168,98	LONGO PRAZO	0,00
DEPOSITO JUDICIAL	182.168,98		
INVESTIMENTOS	11.431.145,85	PATRIMONIO LÍQUIDO	82.686.515,82
PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA	11.222.496,55	CAPITAL SOCIAL	25.000.000,00
PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA - ADTO P/ FUTURO AUMENTO DE CA	208.649,30	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	33.116.740,00
		RESERVAS	23.505.437,83
IMOBILIZADO	71.894.842,67	(-) LUCROS E DIVIDENDOS ANTECIPADOS	-4.341.278,25
IMOBILIZADO	54.648.990,91	RESULTADO DO EXERCÍCIO	5.405.616,24
OBRAS EM ANDAMENTO	17.245.851,76		
TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE	83.508.157,50	TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE	82.686.515,82
TOTAL DO ATIVO	86.705.438,16	TOTAL PASSIVO+PL	86.705.438,16

RECONHECEMOS E EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO ENCERRADO EM 31/12/2023
VARGINHA (MG), 31 DE DEZEMBRO DE 2023

PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
82612

Assinado de forma digital por
PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2025.06.03 08:53:45
-03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

CLEBER MARQUES DE
PAIVA:5240854068
2

Assinado de forma digital
por CLEBER MARQUES DE
PAIVA:52408540682
Dados: 2025.06.03
08:55:48 -03'00'

CLEBER MARQUES DE PAIVA
CPF 524.085.406-82
RG MG 4.349.374 SSP/MG

DRE - Demonstrativo do Resultado do Exercício
31 de Dezembro de 2023 (em Reais)

RECEITAS OPERACIONAIS	9.398.142,39
(+) RECEITA BRUTA COM VENDAS	6.929.634,00
(+) RECEITA COM BENS IMOVEIS OU MOVEIS	1.251.866,12
(+) RECEITA COM SUBVENCAO GOVERNAMENTAL	112.708,68
(+) OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	1.103.933,59

(=) RECEITA OPERACIONAL BRUTA **9.398.142,39**

DEDUÇÕES DE VENDAS	-378.483,77
(-) PIS	8.826,06
(-) COFINS	40.735,61
(-) CSLL	110.893,77
(-) IRPJ	218.028,33

(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA **9.019.658,62**

CUSTOS	-2.455.367,24
(-) CUSTOS DA MERCADORIA VENDIDA	2.440.422,33
(-) CUSTOS COM CRIAÇÃO	8.046,14
(-) CUSTOS COM LAVOURA	5.058,88
(-) CUSTOS COM PESSOAL	410,27
(-) CUSTOS GERAIS	436,44
(-) CUSTOS COM SERVICOS	780,68
(-) CUSTOS COM MATERIAIS	212,50

(=) LUCRO BRUTO **6.564.291,38**

DESPESAS OPERACIONAIS	-1.197.779,30
(-) DESPESAS COM PESSOAL	161.709,67
(-) DESPESAS GERAIS	250.844,19
(-) DESPESAS COM SERVICOS	575.081,22
(-) DESPESAS COM MATERIAIS	210.144,22

(=) RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS	39.104,16
(+) RECEITA FINANCEIRA	126.622,79
(+) RECEITA PATRIMONIAL	19.801,46
(-) DEDUÇÕES RECEITA FINANCEIRA	-39.738,02
(-) DESPESAS FINANCEIRAS	-67.582,07

(=) LUCRO LÍQUIDO **5.405.616,24**

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DA PRESENTE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31/12/2023

VARGINHA (MG), 31 DE DEZEMBRO DE 2023

PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:074201826
12

Assinado de forma digital por
PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2024.07.31 10:28:40
+03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

CLEBER MARQUES DE
PAIVA:52408540682
Dados: 2024.07.29
18:29:21 -03'00'

CLEBER MARQUES DE PAIVA
CPF 524.085.406-82
RG MG 4.349.374 SSP/MG



CAFEZAIS DE MINAS
AGROPECUÁRIA EMPREENDIMENTOS LTDA

CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 02.849.683/0001-81

CNPJ: 02.849.683/0004-24

END.: Rua Citlog, 333 - Aeroporto

Varginha MG - CEP: 37031-090

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
RICARDO TAKEI	

Balanco Patrimonial
31 de Dezembro 2024 (em Reais)

ATIVO		PASSIVO	
		CIRCULANTE	
DISPONIBILIDADES	116.918,20	CURTO PRAZO	43.595.453,89
CAIXA	0,00	FORNECEDORES	8.916.524,57
BANCOS CONTA MOVIMENTO	7.455,23	OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	29.645,61
BANCOS CONTA APLICAÇÃO - LIQ. IMEDIATA	109.462,97	ENCARGOS TRABALHISTAS	45.327,32
		IMPOSTOS A RECOLHER	97.665,29
REALIZÁVEL A CURTO PRAZO	5.804.075,39	ADIANTAMENTO DE CLIENTES	0,00
CLIENTES A RECEBER	0,00	OBRIGACOES A TERCEIROS	32.353.000,00
OUTRAS CONTAS A RECEBER	35.754,18	OUTRAS CONTAS A PAGAR	79.069,62
ADIANTAMENTOS A COLABORADORES	2.865,78	EMPRESTIMOS A PAGAR	2.074.221,48
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	4.485.971,06		
ESTOQUE PARA REVENDAS	1.213.555,86		
DESPESAS ANTECIPADAS	-16.482,89		
IMPOSTOS A RECUPERAR	82.411,40		
TOTAL ATIVO CIRCULANTE	5.920.993,59	TOTAL PASSIVO CIRCULANTE	43.595.453,89
		NÃO CIRCULANTE	
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	182.168,98	LONGO PRAZO	11.733.845,42
OUTROS ADIANTAMENTOS	0,00	EMPRESTIMOS A PAGAR	11.733.845,42
DEPOSITO JUDICIAL	182.168,98		
INVESTIMENTOS	11.909.793,95		
PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA	11.701.144,65		
PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA - ADTO P/ FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	208.649,30		
IMOBILIZADO	111.652.138,42	PATRIMONIO LÍQUIDO	74.335.795,63
IMOBILIZADO	61.066.742,12	CAPITAL SOCIAL	25.000.000,00
(-) DEPREC.ACUMULADA	0,00	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE C	21.643.740,00
OBRAS EM ANDAMENTO	50.585.396,30	RESERVAS	24.569.775,82
		(-) LUCROS E DIVIDENDOS ANTECIPADOS	-417.490,00
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	3.539.769,81
TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE	123.744.101,35	TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE	86.069.641,05
TOTAL DO ATIVO	129.665.094,94	TOTAL PASSIVO+PL	129.665.094,94

RECONHECEMOS E EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO ENCERRADO EM 31/12/2024
VARGINHA (MG), 31 de DEZEMBRO de 2024

PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
182612

Assinado de forma digital por PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2025.04.17 09:16:00 -03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605
44605

Assinado de forma digital por BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605
Dados: 2025.04.17 09:31:54 -03'00'

BRENO NOGUEIRA PAIVA
CPF 096.315.446-05
RG MG 13.635.985 - SSP/MG



CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 02.849.683/0001-81

CNPJ: 02.849.683/0004-24

END.: Rua Citlog, 333 - Aeroporto

Varginha MG - CEP: 37031-090

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
RICARDO TAKEI	

DRE - Demonstrativo do Resultado do Exercício
31 de Dezembro de 2024 (em Reais)

RECEITAS OPERACIONAIS	8.446.521,36
(+) RECEITA BRUTA COM VENDAS	7.508.232,20
(+) RECEITA COM BENS IMOVEIS OU MOVEIS	891.738,68
(+) RECEITA COM SUBVENCAO GOVERNAMENTAL	46.550,48

(=) RECEITA OPERACIONAL BRUTA 8.446.521,36

DEDUÇÕES DE VENDAS	-321.647,26
(-) PIS	-7.151,84
(-) COFINS	-33.008,40
(-) CSLL	-95.229,80
(-) IRPJ	-186.257,22

(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA 8.124.874,10

CUSTOS	-2.984.272,61
(-) CUSTOS DA MERCADORIA VENDIDA	-2.853.931,27
(-) CUSTOS COM CRIAÇÃO	-16.041,30
(-) CUSTOS COM LAVOURA	-1.080,03
(-) CUSTOS COM PESSOAL	-13.810,15
(-) CUSTOS GERAIS	-32.738,37
(-) CUSTOS COM SERVICOS	-60.650,40
(-) CUSTOS COM MATERIAIS	-6.021,09

(=) LUCRO BRUTO 5.140.601,49

DESPESAS OPERACIONAIS	-2.906.870,05
(-) DESPESAS COM PESSOAL	-133.604,95
(-) DESPESAS GERAIS	-464.748,70
(-) DESPESAS COM SERVICOS	-1.848.904,70
(-) DESPESAS COM MATERIAIS	-459.611,70

(=) RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS	1.306.038,37
(+) RECEITA FINANCEIRA	271.383,57
(+) RECEITA PATRIMONIAL	1.588.648,10
(-) DEDUÇÕES RECEITA FINANCEIRA	-33.789,69
(-) DESPESAS FINANCEIRAS	-520.203,61

(=) LUCRO LÍQUIDO 3.539.769,81

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DA PRESENTE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31/12/2024
VARGINHA (MG), 31 de DEZEMBRO de 2024

PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
82612

Assinado de forma digital
por PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2025.04.17 09:16:33
-03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605
4605

Assinado de forma
digital por BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605
Dados: 2025.04.17
09:32:50 -03'00'

BRENO NOGUEIRA PAIVA
CPF 096.315.446-05
RG MG 13.635.985 - SSP/MG



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

R.S.:	21
PROC.:	7000
DATA:	19/03/2025
ASS.:	SJA

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**
CNPJ: **02.849.683/0001-81**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 09:36:02 do dia 23/04/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 20/10/2025.

Código de controle da certidão: **09FC.6DFD.87FB.3071**

Quaiquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Negativa

CERTIDÃO EMITIDA EM:
24/04/2025CERTIDÃO VALIDA ATÉ:
23/07/2025

NOME: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ/CPF: 02.849.683/0001-81

LOGRADOURO: RUA CITLOG

NÚMERO: 333

COMPLEMENTO:

BAIRRO: AEROPORTO

CEP: 37031090

DISTRITO/POVOADO:

MUNICÍPIO: VARGINHA

UF: MG

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado;

2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005.

Certidão válida para todos os estabelecimentos da empresa, alcançando débitos tributários do sujeito passivo em Fase Administrativa ou inscritos em Dívida Ativa.

IDENTIFICAÇÃO	NÚMERO DO PTA	DESCRIÇÃO

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada através de aplicativo disponibilizado pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, na internet: <http://www.fazenda.mg.gov.br>
=> Empresas => Certificação da Autenticidade de Documentos.

CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO: 2025000868611300

SQ
6

Voltar

Imprimir

**Certificado de Regularidade
do FGTS - CRF**

Inscrição: 02.849.683/0001-81
Razão Social: CAFEZAIS DE MINAS COM EXP DE CAFE LTDA
Endereço: FAZ CAFEZAIS DE MINAS 01 / ZONA RURAL / BOA ESPERANCA / MG / 37170-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 12/04/2025 a 11/05/2025

Certificação Número: 2025041201090848884589

Informação obtida em 23/04/2025 09:43:30

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

VARGINHA

FIG.	32
PROC.	210
DATA	19/04/2025
ACE.	55

CERTIDÃO CÍVEL DE FALÊNCIA E CONCORDATA NEGATIVA

CERTIFICO que, revendo os registros de distribuição de ação de NATUREZA CÍVEL nesta comarca, até a presente data, nas ações específicas de Concordata Preventiva / Suspensiva, Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, Recuperação Extrajudicial, Recuperação Judicial, NADA CONSTA em tramitação contra:

Nome: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 02.849.683/0001-81

Observações:

a) Certidão expedida gratuitamente através da internet, nos termos do caput do art. 8º da Resolução 121/2010 do Conselho Nacional de Justiça;

b) a informação do número do CPF/CNPJ é de responsabilidade do solicitante da certidão, sendo pesquisados o nome e o CPF/CNPJ exatamente como digitados;

c) ao destinatário cabe conferir o nome e a titularidade do número do CPF/CNPJ informado, podendo confirmar a autenticidade da Certidão no portal do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (<http://www.tjmg.jus.br>), pelo prazo de 3 (três) meses após a sua expedição;

d) esta Certidão inclui os processos físicos e eletrônicos, onde houver sido implantado o Processo Judicial Eletrônico - PJe, o Sistema CNJ (Ex-Projudi) e o SEEU - Sistema Eletrônico de Execução Unificada, tendo a mesma validade da certidão emitida diretamente no Fórum e abrange os processos da Justiça Comum, do Juizado Especial e da Turma Recursal apenas da comarca pesquisada, com exceção do SEEU, cujo sistema unificado abrange todas as comarcas do Estado;

e) A presente certidão não faz referência a período de anos, uma vez que somente se refere à existência de feitos judiciais em andamento (processos ativos) contra o nome pesquisado, conforme Provimento 355/2018 da Corregedoria Geral de Justiça.

A presente certidão NÃO EXCLUI a possibilidade da existência de outras ações de natureza diversa daquelas aqui mencionadas.

Certidão solicitada em 23 de Abril de 2025 às 09:48

VARGINHA, 23 de Abril de 2025 às 09:48

Código de Autenticação: 2504-2309-4826-0035-7708

Para validar esta certidão, acesse o site do TJMG (www.tjmg.jus.br) em Certidão Judicial/AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO /AUTENTICAÇÃO 2 informando o código.

ATENÇÃO: Documento composto de 1 folhas(s). Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura gera sua invalidade e será considerada como indício de possível adulteração ou tentativa de fraude.



PROC.:	2025.0000000-0
DATA:	23/04/2025
ASS:	

SG
f

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL

47366089/2025

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, **PROCESSOS** de classes CÍVEIS em tramitação contra:

CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

OU

CNPJ n. 02.849.683/0001-81

Certidão emitida em 23/04/2025, às 10:08:54 (data e hora de Brasília), abrange a Justiça Federal de 1º Grau na(s) seguinte(s) unidade(s) federativa(s): Acre, Amapá, Amazonas, Bahia, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Pará, Piauí, Rondônia, Roraima e Tocantins. Compreende também o Tribunal Regional Federal da 1ª Região e os processos sob a jurisdição do Tribunal Regional Federal da 6ª Região, cujo julgamento ainda esteja em curso em órgão colegiado da 1ª Região, nos termos do art. 4º da Portaria 345, de 2022, do Conselho da Justiça Federal.

Observações:

- A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRF1, endereço <https://sistemas.trf1.jus.br/certidao>, por meio do código de validação abaixo;
- A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
- Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
- Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010 e da Resolução CJF n. 680/2020;
- Certidão emitida em consulta às seguintes bases de dados (data e hora de Brasília): Tribunal Regional Federal da 1ª Região (Processo Judicial Eletrônico, Processo Digital da 1ª Região, SEEU e Juris) até 23/04/2025, às 06:58:17; Seção Judiciária: Acre, Amapá, Amazonas, Bahia, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Pará, Piauí, Rondônia, Roraima e Tocantins (Processo Judicial Eletrônico, Processo Digital da 1ª Região, Processo Judicial Digital de Execução Fiscal, JEF Virtual, Processual e SEEU) até 23/04/2025, às 06:58:17.
- Esta certidão abrange os processos em curso na Justiça Federal de 1º e 2º Graus.

Certidão: 47366089

Código de Validação: E5C2 10F2 58F5 038F D3E6 5542 B07F 5517

Data da Atualização: 23/04/2025, às 06:58:17



23/04/2025



PROJ: 13
DATA: 5/4/25
ASS: 57g

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CRIMINAL NEGATIVA

47366285/2025

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, **PROCESSOS** de classes **CRIMINAIS** contra:

CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

OU

CNPJ n. 02.849.683/0001-81

Certidão emitida em 23/04/2025, às 10:11:55 (data e hora de Brasília), abrange a Justiça Federal de 1º Grau na(s) seguinte(s) unidade(s) federativa(s): Acre, Amapá, Amazonas, Bahia, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Pará, Piauí, Rondônia, Roraima e Tocantins. Compreende também o Tribunal Regional Federal da 1ª Região e os processos sob a jurisdição do Tribunal Regional Federal da 6ª Região, cujo julgamento ainda esteja em curso em órgão colegiado da 1ª Região, nos termos do art. 4º da Portaria 345, de 2022, do Conselho da Justiça Federal.

Observações:

- A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRF1, endereço <https://sistemas.trf1.jus.br/certidao>, por meio do código de validação abaixo;
- A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
- Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
- Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010 e da Resolução CJF n. 680/2020;
- Certidão emitida em consulta às seguintes bases de dados (data e hora de Brasília):
Tribunal Regional Federal da 1ª Região (Processo Judicial Eletrônico, Processo Digital da 1ª Região, SEEU e Juris) até 23/04/2025, às 06:58:17;
Seção Judiciária: Acre, Amapá, Amazonas, Bahia, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Pará, Piauí, Rondônia, Roraima e Tocantins (Processo Judicial Eletrônico, Processo Digital da 1ª Região, Processo Judicial Digital de Execução Fiscal, JEF Virtual, Processual e SEEU) até 23/04/2025, às 06:58:17.
- Esta certidão abrange os processos em curso na Justiça Federal de 1º e 2º Graus.

Certidão: 47366285

Código de Validação: 5B50 01B2 C51F E927 5AF7 A9FA CCAD F8EE

Data da Atualização: 23/04/2025, às 06:58:17



588

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 02.849.683/0001-81
Certidão n°: 22433511/2025
Expedição: 23/04/2025, às 10:14:24
Validade: 20/10/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o n° 02.849.683/0001-81, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

65

FGTS

Detalhe da Guia Emitida

Empregador: 02.849.683 Nome Empregador: CAFEZAS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMIENTOS L Qtd. Trabalhadores FGTS: 4 Origem: Gestão de Guias
Vencimento da Guia: 17/04/2025 Total Parcelado: 0,00 Total da Guia (FGTS): 837,52
Número da Guia: 0125040864001499-6 Data Emissão: 08/04/2025 13:47:37 (Brasília) Emitida por: 043.783.596-00 - JULIANA APARECIDA

Relação de Tomadores de Serviço

Tomador:		Sem Tomador								
Comp. Apuração	Qtd. Trabalhadores	Base Remuneração Total	FGTS Mensal na Guia	FGTS Rescisório na Guia	Ind. Compensatória na Guia	Juros	Atualiz. Monetária	Multa	Total	
03/2025	4	10.459,14	837,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	837,52	
Total FGTS		10.489,14	837,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	837,52	

PROC: 20
DATA: 12/03/2025
ASS: A

Detalhe da Guia Emitida

FGTS
Empregador: 02.849.683 Nome Empregador: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS L Qtd. Trabalhadores FGTS: 19 Origem: Gestão de Guias
Vencimento da Guia: 20/03/2025 Total Parcelado: 0,00 Total da Guia (FGTS): 3.878,81
Número da Guia: 0125031259161621-7 Data Emissão: 12/03/2025 07:50:32 (Brasília) Emitida por: 043.783.596-00 - JULIANA APARECIDA

Relação de Tomadores de Serviço

Tomador:	Sem Tomador	Qtd. Trabalhadores	Base Remuneração Total	FGTS Mensal na Guia	FGTS Rescisório na Guia	Ind. Complementária na Guia	Juros	Atualiz. Monetária	Multa	Total
Comp. Apuração		19	48.486,50	3.878,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.878,81
02/2025		Total FGTS	48.486,50	3.878,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.878,81

Detalhe da Guia Emitida

FGTS

Empregador: 02.849.683 Nome Empregador: CAFEZALS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS L

Vencimento da Guia: 20/02/2025

Número da Guia: 0125021354735116-7 Data Emissão: 13/02/2025 16:36:36 (Brasília)

Total Parcelado: 0,00

Emitida por: 043.783.596-00 - JULIANA APARECIDA

Relação de Tomadores de Serviço

Tomador:		Sem Tomador		Total									
Comp. Apuracão	Qtd. Trabalhadores	Base Remuneração Total	FGTS Mensal na Guia	FGTS Raciocínio na Guia		Ind. Complementária na Guia		Juros		Atualiz. Monetária		Multa	
01/2025	20	49.691,59	3.975,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total FGTS		49.691,59	3.975,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

28
FGTS

Detalhe da Guia Emitida

Empregador: 02.849.683 Nome Empregador: CAFEZANS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS L Qtd. Trabalhadores FGTS: 18 Origem: Gestão de Guias
Vencimento da Guia: 17/04/2025 Total Parcelado: 0,00 Total da Guia (FGTS): 3.901,88
Número da Guia: 0125040864002472-0 Data Emissão: 08/04/2025 13:49:35 (Brasília) Emitida por: 043.783.596-00 - JULIANA APARECIDA

Relação de Tomadores de Serviço

Tomador:		Sem Tomador															
Comp. Apuração		Qtd. Trabalhadores	Base Remuneração Total	FGTS Mensal na Guia	FGTS Rescisório na Guia	Ind. Compensatória na Guia	Juros	Atualiz. Monetária	Multa	Total							
03/2025	18		48.774,46	3.901,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.901,88							
Total FGTS			48.774,46	3.901,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.901,88							

63
FGTS

Detalhe da Guia Emitida

Empregador: 02.849.663 Nome Empregador: CAFEZANS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMIENTOS L Qtd. Trabalhadores FGTS: 4 Origem: Gestão de Guias
Vencimento da Guia: 20/03/2025 Total Parcelado: 0,00 Total da Guia (FGTS): 894,28
Número da Guia: 0125031259160888-5 Data Emissão: 12/03/2025 07:47:14 (Brasília) Emitida por: 043.783.596-00 - JULIANA APARECIDA

Relação de Tomadores de Serviço

Tomador:	Sein Tomador																
Comp. Apuração	Qtd. Trabalhadores	Base Remuneração Total	FGTS Mensal na Guia	FGTS Rescatório na Guia	Ind. Compensatória na Guia	Juros	Atualiz. Monetária	Multa	Total								
02/2025	4	11.178,64	894,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	894,28								
	Total FGTS	11.178,64	894,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	894,28								

PROC: 14/02/2025 10:23:15
DATA: 14/02/2025 10:23:15
ASS: [assinatura]

Detalhe da Guia Emitida

Empregador: 02.849.683 Nome Empregador: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS L Qtd. Trabalhadores FGTS: 4 Origem: Gestao de Guias
Vencimento da Guia: 20/02/2025 Total Parcelado: 0,00 Total da Guia (FGTS): 946,93
Número da Guia: 0125021454842720-3 Data Emissão: 14/02/2025 10:22:25 (Brasília) Emitida por: 043.783.596-00 - JULIANA APARECIDA

Relação de Tomadores de Serviço

Tomador:		Sem Tomador																	
Comp. Apuração	Qtd. Trabalhadores	Base Remuneração Total	FGTS Mensal na Guia	FGTS Rescisório na Guia	Ind. Compensatória na Guia	Juros	Atualiz. Monetária	Multa	Total	Comp. Apuração	Qtd. Trabalhadores	Base Remuneração Total	FGTS Mensal na Guia	FGTS Rescisório na Guia	Ind. Compensatória na Guia	Juros	Atualiz. Monetária	Multa	Total
01/2025	4	11.836,75	946,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	946,93	Total FGTS		11.836,75	946,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	946,93



Receita Federal

Documento de Arrecadação
de Receitas Federais

REC.:
PROC.:
DATA: 15/04/2025
ASS.:

CNPJ
02.849.683/0001-81

Razão Social
CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS L

Período de Arrecação
Março/2025

Data de Vencimento
17/04/2025

Número do Documento
07.16.25106.9990181-2

Pagar este documento até
17/04/2025

Observações

Valor Total do Documento
30.570,72

Composição do Documento de Arrecadação									
Código	Denom		Principal	Multa	Juros	Total			
1022	CONTR PREV DESCONTA SEGURADO-EMPREGADO/AVULSO		4.998,96			4.998,96			
	01 CP SEGURADOS - EMPREGADOS/AVULSO								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1138	CONTRIB PREVIDENCIARIA EMPRESA/EMPREGADOR		11.493,96			11.493,96			
	01 CP PATRONAL - EMPREGADOS/AVULSOS								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1138	CONTRIB PREVIDENCIARIA EMPRESA/EMPREGADOR		571,85			571,85			
	04 CP PATRONAL - CONTRIBUINTES INDIVIDUAIS								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1646	CONTRIB PREV RISCO AMBIENTAL/APOSENT ESPECIAL		862,04			862,04			
	01 CP PATRONAL - GILRAT AJUSTADO								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1170	CP TERCEIROS - SALARIO EDUCACAO		1.436,74			1.436,74			
	01 CP TERCEIROS - SALARIO EDUCACAO								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1176	CP TERCEIROS - INCRA		114,93			114,93			
	01 CP TERCEIROS - INCRA								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1191	CP TERCEIROS - SENAC		86,95			86,95			
	01 CP TERCEIROS - SENAC								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1196	CP TERCEIROS - SESC		138,43			138,43			
	01 CP TERCEIROS - SESC								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1200	CP TERCEIROS - SEBRAE		52,17			52,17			
	01 CP TERCEIROS - SEBRAE								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								
1213	CONTRIBUICAO TERCEIROS - SENAR		1.219,36			1.219,36			
	03 CP TERCEIROS - SENAR - FPG PJ/AGROINDUSTRIA								
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025								

SEDA (Versão 5.2.3)

Página 1/2

16/04/2025 13:59:05

85860000305 4 70720385251 8 07071625106 0 99901812440 9

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Documento de Arrecadação de Receitas Federais

85860000305 4 70720385251 8 07071625106 0 99901812440 9



CNPJ: 02.849.683/0001-81
Número: 07.16.25106.9990181-2
Pagar até: 17/04/2025
Valor: 30.570,72

Pague com o Pix



Composição do Documento de Arrecadação

Código	Denom.	Principal	Multa	Juros	Total
0501	IRRF - RENDIMENTO DO TRABALHO ASSALARIADO	760,65			760,65
	97 IRRF - RD TRB ASSAL PAIS/AUS NO EXT A SERV PAIS				
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025				
1700	IRRF - REMUNER SERV PRESTADOS POR PJ	1.143,95			1.143,95
	00 IRRF - REMUNER SERV PRESTADOS POR PJ				
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025				
5502	RRT DE CONTRIBUICOES PAGT PJ A PJ DE DIR PRIV	2.625,52			2.625,52
	07 RRT DE CONTRIBUICOES PAGT PJ A PJ DE DIR PRIV				
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025				
1101	CP PATRONAL - RETENÇÃO LEI 9.711/98	4.950,00			4.950,00
	01 CP PATRONAL - RETENÇÃO LEI 9.711/98				
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025				
	CNPJ Prestador:03.091.412/0001-72				
1102	CP PATRONAL - RETENÇÃO LEI 9.711/98	123,21			123,21
	01 CP PATRONAL - RETENÇÃO LEI 9.711/98				
	PA:03/2025 Vencimento:17/04/2025				
	CNPJ Prestador:11.013.918/0001-77				
	Totais	30.570,72			30.570,72

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

DECLARAÇÃO ANUAL DO MOVIMENTO ECONÔMICO FISCAL

67
F.L.S.:
DATA: 31/05/2024
APP:

Impresso

31/05/2024 16:03

DAMEF - (Declaração Anual do Movimento Econômico Fiscal)

Ano Base: 2023

Contribuinte: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 02.849.683/0004-24 Inscrição Estadual : 001456973.00-60

Endereço: BOA ESPERANCA/CAMPO DO MEIO

Nº: S/N Complemento: KM 4

Bairro: SEDE CEP:37170000 Agência Postal: Caixa Postal:

Município: BOA ESPERANCA UF: MINAS GERAIS Telefone:

Tipo: Regular

CNAE: 0134-2/00

Baixa no Ano Corrente: Não

Protocolo: 202.407.564.861-8

Validado em: 31/05/2024

DADOS DO RESPONSÁVEL (PELAS INFORMAÇÕES)

Nome: CLEBER MARQUES DE PAIVA

Telefone: 3532191170

e-mail: CONTABILIDADE@PORTOSECOSULDEMINA

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO OPERACIONAL

	VALOR
RECEITA BRUTA	8.181.500
DEVOLUÇÕES / ABATIMENTOS	0
IMPOSTOS	418.222
RECEITA LÍQUIDA	7.763.278
CMS / CPS / CSP	2.384.399
LUCRO OU PREJUÍZO BRUTO	5.378.879
DESPESAS OPERACIONAIS	1.265.361
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	1.363.066
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	0
LUCRO OU PREJUÍZO OPERACIONAL	5.476.584

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

DECLARAÇÃO ANUAL DO MOVIMENTO ECONÔMICO FISCAL

F.S.:
PROC.: 114 68
DATA: 15/05
ASS: [assinatura]

Impresso

31/05/2024 16:03

DAMEF - (Declaração Anual do Movimento Econômico Fiscal)

Ano Base: 2023

DAMEF - ENTRADAS (VALOR CONTÁBIL)

	DO ESTADO	DE OUTROS	DO EXTERIOR
COMPRAS	319.563	134.812	0
TRANSFERÊNCIAS	0	0	0
DEVOLUÇÕES	0	0	0
ENERGIA ELÉTRICA	0	0	0
COMUNICAÇÕES	0	0	0
TRANSPORTES	19.634	2.509	0
OUTRAS	9.193.704	706.569	0
SUBTOTAL	9.532.901	843.890	0

	VALOR
TOTAL DAS ENTRADAS	10.376.791

	VALOR
PRODUTOS AGROPECUÁRIOS	0
GERAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	0
AUTUAÇÕES FISCAIS	0
AJUSTE DE TRANSFERÊNCIAS	0

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

DECLARAÇÃO ANUAL DO MOVIMENTO ECONÔMICO FISCAL

PROC.: 309
DATA: 31/05/2024
ASS: 69
Impresso
31/05/2024 16:03

DAMEF - (Declaração Anual do Movimento Econômico Fiscal)

Ano Base: 2023

DAMEF - SAÍDAS (VALOR CONTÁBIL)

	PARA O ESTADO	PARA OUTROS ESTADOS	PARA O EXTERIOR
VENDAS	6.831.284	0	0
TRANSFERÊNCIAS	0	0	-
DEVOLUÇÕES	0	0	0
ENERGIA ELÉTRICA	0	0	0
COMUNICAÇÕES	0	0	0
TRANSPORTES	0	0	0
OUTRAS	5.293.434	4.980	0
SUBTOTAL	12.124.718	4.980	0

	VALOR
TOTAL DAS SAÍDAS	12.129.698

	VALOR
TRANSPORTE TOMADO	0
AUTUAÇÕES FISCAIS	0
COOPERATIVAS	0
AJUSTE DE TRANSFERÊNCIAS	0

VAF - EXCLUSÕES VAF

	ENTRADAS	SAÍDAS
PARCELA DO ICMS RETIDO POR SUBSTITUIÇÃO TRIBUTÁRIA	0	0
PARCELA DO IPI QUE NÃO INT. A BASE DE CÁLC. DO ICMS	0	0
ENERGIA ELÉTRICA/COMUNICAÇÃO	0	-
TRANSPORTES (PARCELA NÃO UTILIZADA)	0	-
SUBCONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE TRANSPORTE	0	-
TRANSP. INIC. OUTROS PAÍSES/UF/MUNICIPAL/AÉREO DE PASSAGEIRO	-	0
ATIVO IMOBILIZADO	1.187.119	0
MATERIAL DE USO E CONSUMO	873.722	9.114
OUTRAS	7.839.352	5.289.300
AJUSTE	0	0
EXTRAORDINÁRIAS	0	0
TOTAL DAS EXCLUSÕES	9.900.193	5.298.414

DAMEF - (Declaração Anual do Movimento Econômico Fiscal)

Ano Base: 2023

VAF - VALOR ADICIONADO FISCAL

	VALOR
SAÍDAS	6.831.284
ENTRADAS	476.598
OUTRAS ENTRADAS	0
TOTAL DAS ENTRADAS	476.598
VAF	6.354.686

ENTRADA	VALOR	SAÍDA	VALOR
COMPRAS	454.375	VENDAS	6.831.284
TRANSFERÊNCIAS	0	TRANSFERÊNCIAS	0
DEVOLUÇÕES	0	DEVOLUÇÕES	0
ENERGIA+COMUNICAÇÃO	0	ENERGIA+COMUNICAÇÃO	0
TRANSPORTE	22.143	TRANSPORTE	0
OUTROS	9.900.273	OUTROS	5.298.414
TOTAL	10.376.791	TOTAL	12.129.698
AUTUAÇÕES FISCAIS	0	AUTUAÇÕES FISCAIS	0
AJUSTE TRANSFERÊNCIA	0	AJUSTE TRANSFERÊNCIA	0
PROD. AGROPECUÁRIOS	0	TRANSPORTE TOMADO	0
GERAÇÃO ENERGIA ELÉTRICA	0	COOPERATIVAS	0

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

DECLARAÇÃO ANUAL DO MOVIMENTO ECONÔMICO FISCAL

R.S.:
PROC.:
DATA: 13/
ASS:

Impresso

31/05/2024 16:03

DAMEF - (Declaração Anual do Movimento Econômico Fiscal)

Ano Base: 2023

VAF - DETALHAMENTO DE OUTRAS ENTRADAS

PRODUTOS AGROPECUARIOS	
TOTAL	0
MUNICÍPIO	VALOR
TOTAL	0
GERAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	
TOTAL	0
MUNICÍPIO	VALOR
TOTAL	0
TRANSPORTE TOMADO	
TOTAL	0
MUNICÍPIO	VALOR
TOTAL	0
COOPERATIVAS	
TOTAL	0
MUNICÍPIO	VALOR
TOTAL	0
RESUMO POR MUNICÍPIO	
TOTAL	0
MUNICÍPIO	VALOR
TOTAL	0



CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA
EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 02.849.683/0001-81
CNPJ: 02.849.683/0004-24
END.: Rua Citlog, 333 - Aeroporto
Varginha MG – CEP: 37031-090

FLS.:	53
PROC.:	25125
DATA:	5/12/25

72
8

Declaração de Faturamento Últimos 12 meses	
MÊS	TOTAL
jan/24	478.210,32
fev/24	106.231,92
mar/24	479.941,12
abr/24	160.521,12
mai/24	106.521,12
jun/24	2.126.871,12
jul/24	936.744,94
ago/24	34.859,02
set/24	929.167,02
out/24	2.967.199,02
nov/24	37.949,98
dez/24	35.754,18
TOTAL	8.399.970,88

VARGINHA (MG), 31 DE DEZEMBRO DE 2024

PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Assinado de forma digital por
PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2025.04.28 16:14:16 -03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605
Assinado de forma digital por
BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605
Dados: 2025.04.28 16:16:34 -03'00'

BRENO NOGUEIRA PAIVA
RG 13.635.985 SSP/MG
CPF 096.315.446-05



CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 02.849.683/0001-81
CNPJ: 02.849.683/0004-24
END.: Rua Citlog, 333 - Aeroporto
Varginha MG – CEP: 37031-090

FLS.	58
PROJ.	21085
DATA	15/03/25
ASSINADO	TAKEI

73
8

Declaração de Faturamento de 2025	
Valores em Reais (R\$)	
MÊS	TOTAL
jan/25	515.116,64
fev/25	479.704,31
mar/25	3.039.795,98
TOTAL	4.034.616,93

VARGINHA (MG), 31 DE MARÇO DE 2025

PEDRO HENRIQUE
VENGA
JUNQUEIRA:0742018261
2

Assinado de forma digital por
PEDRO HENRIQUE VENG
JUNQUEIRA:07420182612
Dados: 2025.04.28 16:13:57
-03'00'

PEDRO HENRIQUE VENG JUNQUEIRA
CPF 074.201.826-12
CONTADOR CRC MG 099824/0

BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605

Assinado de forma digital por
BRENO NOGUEIRA
PAIVA:09631544605
Dados: 2025.04.28 16:16:58 -03'00'

BRENO NOGUEIRA PAIVA
RG 13.635.985 SSP/MG
CPF 096.315.446-05



P.S.:	57
PROC.:	2204/25
DATA:	19/05/25
ASS.:	

74
L

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

De: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico - SEDEC

Para: Secretaria Municipal de Controle Interno - SECON

Data: 19/05/2025

Assunto: Processo Nº 2204/2025 - Empresa Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos LTDA.

Prezado Senhor Secretário,

O processo em questão se refere ao requerimento de Concessão de Benefícios Fiscais demandados pela empresa Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos LTDA. A SEDEC não se opõe aos pedidos de benefício, pois a empresa, por meio dos documentos apresentados, demonstra contribuição ao desenvolvimento sustentável da cidade.

Atenciosamente,

Dr. Henrique Touguinha
Secretário de Desenvolvimento
Econômico

Dr. Henrique Menezes Touguinha
Secretário Municipal de
Desenvolvimento Econômico



Ricardo Kiyoshi Taveira
Secretaria Municipal de
Controle Interno



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

758

FLS.:	30
PROC.:	2204/25
DATA:	22/05/25
RICARDO TAKEI	

DE: SECON – Secretaria de Controle Interno

Para: SEMFA – Secretaria Municipal de Fazenda

Assunto: Processo Nº 2204/2025 – **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**

Prezado Secretário,

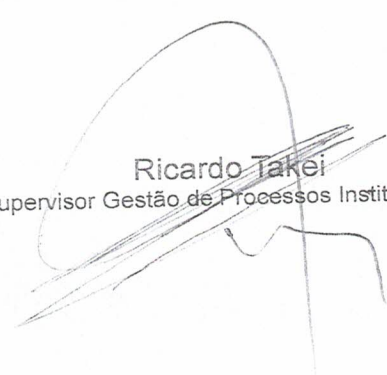
Trata-se da solicitação benefícios fiscais da empresa supra referenciado, junto ao Município de Varginha/MG. Conforme Carta de Intenções (fl 03/04) e Ficha Técnica (Fl 13).

Com relação à solicitação da requerente, observa-se que o seu atendimento, total ou parcialmente, acarretará “renúncia de receita pública”, ato que é objeto específico de fiscalização pelo Tribunal de Contas/MG conforme determina a Constituição Federal art. 70. Neste contexto, a Lei Complementar 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal –, que veio para normatizar a CF/88, estabeleceu medidas específicas que devem ser previamente adotadas em casos de renúncias de receitas por parte do ente público.

Por todo exposto, solicitamos um parecer/relatório para que possamos dar sequencia no processo supra citado.

Atenciosamente

Varginha, 22 de maio de 2025


Ricardo Takei
Supervisor Gestão de Processos Institucionais



FLS.: 59
PROC.: 2204/25
DATA: 26/05/25
ASS.: [assinatura]

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

De: SEMFA

Para: SECON

Ref.: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2.204/2025 - CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. INCENTIVO FISCAL. RELATÓRIO DA ESTIMATIVA DA RENÚNCIA DE RECEITA.

Senhor Supervisor,

Encaminho os autos para continuidade da instrução e posterior retorno à Secretaria Municipal da Fazenda - SEMFA, com vistas à elaboração do relatório contendo a estimativa da renúncia de receita.

Preliminarmente, cumpre esclarecer que o Imposto sobre Serviços - ISS será extinto a partir de 1º de janeiro de 2033, razão pela qual qualquer benefício fiscal relacionado a esse tributo deverá ter vigência limitada até 31 de dezembro de 2032.

Para a adequada elaboração da estimativa de renúncia, o proponente deverá informar, ainda que de forma estimada, o valor referente à construção civil, incluindo os serviços de terraplenagem, se houver.

Ressalta-se que, embora o processo mencione o valor total do investimento, não há a devida segregação entre os valores correspondentes à construção civil, à aquisição do terreno e à compra de máquinas e equipamentos.



FLS.:	60
PROC.:	2204/25
DATA:	26/05/25
ASS.:	10

77
8

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

No tocante ao IPTU, favor informar o número da inscrição cadastral do imóvel para fins de cálculo da renúncia do IPTU.

Por fim, observa-se que a Administração não tem por prática conceder redução do ISS dos serviços tomados, tampouco, a isenção das taxas relativas à emissão de alvarás, por se tratar de tributo vinculado à efetiva contraprestação de serviços técnicos, como a análise de projetos e similares. Ainda assim, tal aspecto deverá ser submetido à apreciação superior para eventual deliberação.

Coloco-me, desde já, à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Varginha, 26 de maio de 2025.

Atenciosamente,


WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

FLS.: 01
PROC.: 2200125
DATA: 13/06/25
ASS.: _____

Informações do Projeto



1. Dados da empresa requerente					
1.1 Informações gerais					
Razão Social	Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda				
Nome Fantasia					
CNPJ	02.849.683/0001-81				
Inscrição Estadual	Isento				
Os produtos/serviços serão faturados pela unidade de Varginha?	Sim X	Não	Parcial	No caso de parcial, qual o percentual?	
Ramo de Atividades	Indústria	Comércio X	Serviços X	Setor de Atividades	Incorporação de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis próprios e cultivo de café

1.2- Dados

1.2.1- Breve histórico da empresa

A Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda é uma empresa com forte atuação nos segmentos de incorporação imobiliária, compra, venda e locação de imóveis próprios. Com sede em Varginha/MG e sólida presença regional, a empresa se especializou no desenvolvimento de galpões logísticos de alto padrão, oferecendo estruturas modernas, seguras e estrategicamente localizadas para atender às necessidades de empresas de diversos setores.

Ao longo de sua trajetória, a Cafezais de Minas consolidou sua reputação pela **excelência na entrega de empreendimentos** e pela **gestão responsável e ética** no mercado imobiliário. Além de sua atuação no setor logístico e imobiliário, a empresa também mantém uma **filial no município de Boa Esperança/MG**, onde desenvolve atividades voltadas ao **cultivo de café**, reforçando seu compromisso com a diversificação e o desenvolvimento regional.

Neste cenário, o **apoio do poder público municipal, por meio da concessão de incentivos fiscais e mecanismos previstos em lei**, é essencial para ampliar a competitividade da empresa frente a outros polos logísticos e atrair novos investimentos para o município. Cidades que têm se destacado como referências logísticas oferecem benefícios semelhantes, criando um ambiente de negócios mais favorável e dinâmico.

A **parceria entre o setor público e a iniciativa privada** é, portanto, estratégica para a geração de empregos, o fortalecimento da economia local e a consolidação de Varginha como um polo logístico e imobiliário diferenciado em Minas Gerais.

1.3- Dados dos responsáveis legais pela empresa			
Nome	Cargo	Telefone	E-mail
Breno Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9979-6854	breno@portosecosuldeminas.com.br
Matheis Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9823-6942	matheus@livlogistica.com.br

1.3.1- Responsáveis pelo projeto



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

FLS.: 61
PROC.: 226123
DATA: 15/06/2023
ASS: _____

Nome	Cargo	Telefone	E-mail
Breno Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9979-6854	breno@portosecosuldeminas.com.br
Matheis Nogueira Paiva	Administrador	(35) 9823-6942	matheus@livlogistica.com.br

2- Projeto (assinale)

Nova Unidade	()	Expansão	(X)
--------------	-----	----------	-----

2.1- Breve descrição do projeto

Novos investimentos em edificações, terrenos, máquinas e equipamentos a serem assumidos como compromisso nos próximos 5 anos no montante de R\$ 100.000,00 (cem milhões de reais), visando a atração e ampliação de mais investimentos na cidade.

2.2- Benefício público solicitado

Área

Tamanho (m ²)	Doação	Cessão real de uso	Período (p/ cessão)

Incentivo Fiscal

Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)

Período	10 anos	Percentual	Isenção
---------	---------	------------	---------

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)*

Período		Percentual	
---------	--	------------	--

Outro benefício (especificar benefício)

Isenção do Alvará e Taxas Municipais de Licenciamento – Período de 10 anos

Isenção do ISS na contratação de serviços voltados as atividades de construção civil (códigos de serviços 7.02 e 7.05) – Período de 10 anos

Valor Estimado de Obras Civas: R\$ 40.000.000,00 (Esse valor compõe o investimento total de R\$ 100.000.000,00 descrito no item 2.1)

Redução da alíquota do ISS para 2% para todos os serviços tomados - Período de 10 anos

* Somente durante a obra para implantação de novos projetos

3- Dados Financeiros

3.1- Investimentos previstos

Ano de Realização	Investimento em Máquinas, Equipamentos, Terreno, e Obras Civas (em R\$)	Capital de Giro e Outros Investimentos (em R\$)	Investimento Total (em R\$)
2025	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00
2026	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00
2027	R\$ 20.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 20.000.000,00
2028	R\$ 30.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 30.000.000,00
2029	R\$ 30.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 30.000.000,00

3.2- Sobre a origem dos investimentos.
Necessidade de financiamento? Se sim, preencher:

	Valor
Capital de Giro	
Investimento	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

FLS.: 63
PROC.: 22015
DATA: 15/07/25
ASS.: [assinatura]

Outros

3.3 - Faturamento

3.3.1- Faturamento Anterior

Ano	Faturamento (R\$)	Faturamento realizado em Varginha (R\$)*
2022	R\$ 11.501.425,83	R\$ 1.233.283,48
2023	R\$ 8.181.500,12	R\$ 1.251.866,12
2024	R\$ 8.399.970,88	R\$ 891.738,68

* Caso seja novo projeto em Varginha, informar valor ZERO.

3.3.2 - Faturamento Previsto do Projeto (R\$)

2025	2026	2027	2028	2029
R\$ 9.240.000,00	R\$ 10.164.000,00	R\$ 11.180.000,00	R\$ 12.298.440,00	R\$ 13.528.284,00
2030	2031	2032	2033	2034
R\$ 14.881.112,00	R\$ 16.369.223,00	R\$ 18.006.145,00	R\$ 19.806.760,00	R\$ 21.787.436,00

4 - Empregos

4.1- Empregos Diretos

Número de empregos atuais conforme GFIP: 22

4.1.1- Número de empregos permanentes gerados na operação do projeto (atual+novos)*

2025	2026	2027	2028	2029
22	22	22	22	22
2030	2031	2032	2033	2034
22	22	22	22	22

4.2- Empregos Indiretos

4.2.1- Número de empregos temporários gerados na implantação / expansão do projeto**

2025	2026	2027
-	-	-

4.2.2- Número de empregos indiretos gerados na operação do projeto

2025	2026	2027	2028	2029
10	20	20	20	20
2030	2031	2032	2033	2034
20	20	20	20	30

* Empregos permanentes gerados por ano, acumulativos

** Empregos temporários: durante a fase de implantação

5- Cronograma

Início de implantação	Maio/2025
Início de Operação	Dezembro/2030

6- Observações

Pessoa de Contato na Empresa: Pedro Henrique Venga Junqueira (35) 99906-5740



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

FLS.:	61	81
PROC.:	1204	13
DATA:	13/06/25	
ASS:		

MATHEUS NOGUEIRA
PAIVA:11485769671

Assinado de forma digital por
MATHEUS NOGUEIRA
PAIVA:11485769671
Dados: 2025.06.12 16:54:52 -03'00'

Matheus Nogueira Paiva
Administrador
Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda



FLS.:	05
PROC.:	2204/25
DATA:	13/06/25
ASS.:	

82
*

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

DE: SECON – Secretaria de Controle Interno

Para: GABINETE DO PREFEITO

Data: 06/06/2025

Assunto: Processo 2204/2025 – **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**

Prezado Prefeito,

Trata-se da solicitação da empresa CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA – CAFEZAIS DE MINAS – junto ao Município de Varginha/MG pleiteando a isenção dos seguintes tributos:

- I. Prorrogação da isenção do IPTU para os próximos 10 anos após o encerramento do benefício atual que é válido até 2026;
- II. Isenção do Alvará e Taxas Municipais de Licenciamento para os próximos 10 anos;
- III. Isenção do ISS na construção de serviços voltados às atividades de construção civil, reparação e conservação de edifícios relacionados nos códigos de serviços 7.02 e 7.05, conforme previsto no § 1º do artigo 8º da Lei Complementar 116/2003, valor estimado das obras civis R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
- IV. Redução da alíquota do ISS para 2% para todos os serviços tomados pela CAFEZAIS DE MINAS, similar aos benefícios já concedidos para outras empresas de Varginha, como a PHILIPS MEDICAL SYSTEMS LTDA, conforme LC 2/2018.

Como requisito de aceitação e análise de sua solicitação, a empresa apresentou, conforme determinação da Lei Municipal nº 4.527/2006, suas Demonstrações Contábeis referentes aos anos de 2022, 2023 e 2024.

I – Contrato Social ou Estatuto, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhados de documentos de eleição de seus administradores;

Apresentado



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

FLS.:	66
PROC.:	270425
DATA:	13/06/25
ASS.:	

83
✱

II – Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

Apresentado

III – Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis, do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da Lei;

Análise abaixo

IV – Certidão de Regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa;

Apresentada.

V – Balanço de Abertura, no caso de empresa em constituição;

Apresentada

VI – Certidão de Regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço – FGTS;

Apresentada.

VII – Certidão Negativa de falência ou concordata expedida pelo Cartório distribuidor da sede da empresa;

Apresentada

VIII – Certidão de Distribuição de Feitos Cíveis, Trabalhistas, Criminais da Sede da empresa.

Apresentada

Segue abaixo os dados informados pelo requerente,

Investimento	
	Valor em R\$
Investimento total - 2025 ~ 2029	100.000.000,00

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

FLS.: 01
PROC.: 2204/25
DATA: 12/06/25
ASS.:

Empregos				
Empregos Diretos				
Atual (GFIP)	2025	2026	2027	2028
22	22	22	22	22
2029	2030	2031	2032	2033
22	22	22	22	22

Número de empregos indiretos				
2025	2026	2027	2028	2029
10	20	20	20	20
2030	2031	2032	2033	
20	20	20	20	

Faturamento				
Faturamento realizado em Varginha e Previsto global				
2022	2023	2024	2025	2026
1.233.283,48	1.251.866,12	891.738,68	9.240.000,00	10.164.000,00
2027	2028	2029	2030	2031
11.180.000,00	12.229.440,00	13.528.284,00	14.881.112,00	16.369.223,00
2032	2033			
18.006.145,00	19.806.760,00			

Análise das Demonstrações contábeis

Da análise das Demonstrações Contábeis apresentadas averiguou-se que a requerente se apresentou com os seguintes índices de Solvência Geral, o qual decorre da divisão do ATIVO TOTAL pelo PASSIVO EXIGÍVEL, conforme demonstrado abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

FLS.:	68
PROC.:	2204/25
DATA:	13/06/25
ASS.:	

85
L

ANO	DESCRIÇÃO	VALORES	ÍNDICE
2022	TOTAL ATIVO	77.511.127	= 11,53
	PASSIVO EXIGÍVEL	6.721.949	
2023	TOTAL ATIVO	86.705.438	= 21,57
	PASSIVO EXIGÍVEL	4.018.922	
2024	TOTAL ATIVO	129.665.095	= 2,34
	PASSIVO EXIGÍVEL	55.329.299	

Pela análise do quadro anterior, percebe-se que no decorrer dos três anos sob análise, a empresa sempre se manteve com a Solvência Geral acima do indicador 1, fato que é considerado, pela doutrina em geral, ideal, expressando o grau de garantia que a empresa dispõe em Ativos (totais), para pagamento do total de suas dívidas, envolvendo além dos recursos líquidos, também os permanentes.

Fazendo-se a análise de outro indicador, o de Liquidez Corrente, na qual é avaliada o quanto a empresa possui em recursos disponíveis (bens e direitos realizáveis a curto prazo), para fazer face ao total de suas dívidas, também de curto prazo, averiguou-se que a requerente se apresentou, neste mesmo período, com os seguintes índices:

ANO	DESCRIÇÃO	VALOR	ÍNDICE
2022	ATIVO CIRCULANTE	2.609.458	= 0,58
	PASSIVO CIRCULANTE	4.534.915	
2023	ATIVO CIRCULANTE	3.197.281	= 0,80
	PASSIVO CIRCULANTE	4.018.922	
2024	ATIVO CIRCULANTE	5.920.994	= 0,14
	PASSIVO CIRCULANTE	43.595.454	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

PLS.: 09
PRDC.: 2704/25
DATA: 13/06/25
86
8

Pelos resultados obtidos no quadro anterior, percebe-se que entre 2022 e 2023 a empresa apresentou-se com indicador abaixo de 1, significando, segundo a doutrina, que ela não possui recursos disponíveis em bens e direitos realizáveis a curto prazo, para fazer frente ao total de suas dívidas de curto prazo.

Quanto ao desempenho operacional, observou-se que a requerente apresentou tendência de queda de seu faturamento, partindo de uma Receita Líquida de Vendas de R\$ 11.610.886 em 2022, para R\$ 8.124.874 em 2024, representando um decréscimo de 30,02% neste período.

Ainda dentro do contexto de desempenho operacional, observou-se que a empresa apresentou MARGEM LÍQUIDA, a qual decorre da divisão do LUCRO LÍQUIDO pela RECEITA LÍQUIDA, cujo objetivo é demonstrar a capacidade da empresa de gerar lucro, para cada exercício, conforme a seguir:

ANO	DESCRIÇÃO	VALOR		ÍNDICE
2022	LUCRO LÍQUIDO	6.258.789	=	53,90%
	RECEITA LÍQUIDA	11.610.886		
2023	LUCRO LÍQUIDO	5.405.616	=	59,53%
	RECEITA LÍQUIDA	9.019.659		
2024	LUCRO LÍQUIDO	3.539.770	=	43,57%
	RECEITA LÍQUIDA	8.124.874		

Pelo quadro anterior, observa-se que a margem líquida da empresa apresentou volatilidade, saindo de 53,90% em 2022, subindo a 77,68% em 2023, e caindo novamente em 2024 para 43,57%.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

FLS.:	70
PROC.:	2203/2025
DATA:	13/06/25
ASS.:	

87
8

Com relação à solicitação da requerente, ressalta-se que o seu atendimento, total ou parcialmente, acarretará "renúncia de receita pública", ato que é objeto específico de fiscalização pelo Tribunal de Contas/MG, conforme determina a Constituição Federal art. 70.

Neste contexto, a Lei Complementar 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal –, que veio para normatizar essa determinação da CF/88, estabeleceu medidas específicas que devam ser previamente adotadas em casos de renúncias de receitas por parte do ente público.

Deste modo, recomenda-se a leitura do despacho às páginas 58 a 60, para se averiguar se estão sendo adotadas as medidas essenciais que devam entrar em vigor conjuntamente com a concessão dos benefícios fiscais pleiteados neste Processo Administrativo nº 2203/2025, dentre as quais, a obrigatoriedade da renúncia de receita estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro, da demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária anual, e ou a adoção de medidas de compensação para o período abrangido, conforme determinação do art. 14 da referida Lei de Responsabilidade Fiscal.

Ante o exposto, considerando que a documentação apresentada se encontra em conformidade com o disposto na Lei nº 4.527/2006, não se vislumbram óbices ao regular prosseguimento do presente pleito.

Cumpre, contudo, destacar que, no caso em tela, impõe-se a manifestação da Secretaria Municipal de Finanças – SEMFA quanto ao atendimento das determinações constantes no despacho exarado às folhas 59 a 60 dos autos.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



FLS.:	21
PROC.:	2705
DATA:	10/06/2015
ASS.:	

88

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Controle Interno

Atendidas as referidas exigências, restará o processo devidamente instruído, apto à apreciação final pelo Prefeito Municipal e, na sequência, ao encaminhamento à Câmara Municipal para fins de autorização legislativa, nos termos do que dispõe o ordenamento jurídico aplicável.

Ricardo João de Abreu
Contador SECON -- CRC/MG 089454

Ricardo Kiyoshi Takai
Supervisor Gestão de Processos

Cristiano Lima Silva
Secretário Municipal de Controle Interno



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
GABINETE DO PREFEITO

FLS.:	72
PROC.:	2204/25
DATA:	13 / 06 / 25
ASS.:	Varginha

DE : Gabinete do Prefeito
PARA : SEMFA
PROC. : 2204/2025

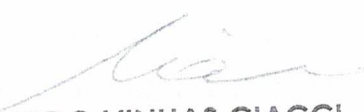
Senhor Secretário,

Conforme destacado no relatório técnico / contábil da SECON, fls. 65/71, segue os autos do processo da Empresa **Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda**, para análise da estimativa de renúncia de receita pública.

Na sequência, favor direcionar o processo para d. PGM, analisar viabilidade de executar a minuta do projeto lei.

Varginha, 13 de junho de 2025.

Atenciosamente;


LEONARDO VINHAS CIACCI
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VARGINHA



FLS.:	2259/43
PROC.:	2259/23
DATA:	16/06/25
ASS.:	Vadson

90
8

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

De: SEMFA

Para: PGM

Ref.: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2.204/2025 - CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. INCENTIVO FISCAL. RENÚNCIA DE RECEITA. RELATÓRIO DA ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO.

Senhor Procurador-Geral,

Em atendimento ao despacho constante à folha 72, encaminho os autos para as providências de praxe.

Aproveito a oportunidade para informar que não foi possível estimar a renúncia de receita referente à isenção das taxas, tendo em vista a ausência, nos autos, de estimativas de valores.

Da mesma forma, não foi realizada a estimativa de renúncia decorrente da redução do ISS incidente sobre os serviços tomados, uma vez que a Lei Municipal nº 4.021/2003 estabelece cinco alíquotas distintas para o referido imposto, variando entre 1% e 5%.

Assim, para viabilizar a estimativa da renúncia, seria necessário conhecer o valor do serviço a ser contratado, ainda que de forma estimada, bem como a respectiva alíquota aplicável.

Coloco-me, desde já, à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Varginha, 16 de junho de 2025.

Atenciosamente,


WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA

FLS.: 44
PROC.: 2209/25
DATA: 16/06/25
ASS.: Yantao

ANEXO I

RELATÓRIO DE ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO
(Inciso I, artigo 16 e § 1º, artigo 17, da Lei Complementar
nº 101/2000)

PROJETO DE LEI Nº ...

CONCESSÃO DE BENEFÍCIO DE NATUREZA TRIBUTÁRIA

RECEITA OBJETO DA RENÚNCIA: Imposto Sobre Serviço de
Qualquer Natureza - ISSNQ referente aos itens 7.02 e 7.05
da lista de serviço.

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2025: R\$ 300.000,00 (trezentos mil
reais).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2026: R\$ 300.000,00 (trezentos mil
reais).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2027: R\$ 200.000,00 (duzentos mil
reais).

METODOLOGIA DE CÁLCULO:

Para fins da estimativa da renúncia de receita foi
considerado o valor projetado do investimento referente aos
serviços de engenharia e construção civil estimados em R\$
40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), com um
cronograma de execução previsto para 03 (três) anos.

DEMONSTRATIVO DAS MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO:

FLS.:	99
PROC.:	2206/23
DATA:	16/06/23
ASS:	Vinhas

93
8

A renúncia de receita com a concessão do incentivo fiscal foi considerada na estimativa da proposta de lei orçamentária para o exercício financeiro de 2025, na forma do disposto no inciso I do art. 14 da Lei Complementar 101, de 04 de maio de 2000.

Prefeitura do Município de Varginha,

16 de junho de 2025.

Leonardo Vinhas Ciacchi
PREFEITO MUNICIPAL

Varginha, 30 de junho de 2025.

Ao

Excelentíssimo Senhor

Leonardo Vinhas Ciacchi

Prefeito Municipal de Varginha – MG

E ao

Ilustríssimo Senhor

Dr. Evandro Marcelo dos Santos

Procurador Geral do Município de Varginha – MG

Assunto: Adendo ao Projeto – Empresa Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda – Complementações Técnicas para Formulação do Protocolo e Projeto de Lei

Senhores,

Conforme o projeto protocolado junto à Prefeitura Municipal de Varginha, referente à solicitação de incentivos fiscais por parte da empresa **Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda**, encaminhamos, por meio deste ofício, as devidas complementações à Ficha Técnica do Projeto, com vistas a subsidiar a elaboração do **Protocolo de Intenções** e, posteriormente, do **Projeto de Lei a ser enviado à Câmara Municipal de Varginha para deliberação e aprovação final**.

As informações complementares referem-se aos seguintes itens:

Item 2.1 – Breve Descrição do Projeto

O investimento total previsto é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), dividido em duas partes: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) destinados a obras civis e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) voltados à aquisição de insumos e materiais de construção que serão aplicados na construção de novos galpões logísticos e/ou ampliação dos galpões logísticos em operação dentro do Condomínio CITLOG.

Item 2.2 – Benefício de Redução da Alíquota do ISS

Em relação à solicitação de redução da alíquota do ISS incidente sobre os serviços tomados para o percentual de 2%, informamos que o impacto orçamentário estimado para o município é de aproximadamente R\$ 130,00 por mês.

Esse valor foi apurado com base na média simples dos serviços contratados no período de janeiro/2024 a maio/2025, conforme demonstrado no quadro abaixo. Ressaltamos que a



CAFEZAIS DE MINAS
AGROPECUÁRIA

FLS.	43	94
PROC.	2.111	8
DATA:	03/07/2024	
ASS.		

estimativa não contempla os efeitos da inflação, a qual poderá impactar os valores futuramente.

Serviços Contratados Cafezais de Minas - Período 01/2024 a 05/2025				
Cód. Serviço	Vlr. Serv. Contratados	Vlr. ISS Retido	Alíquota Média	Redução - Méd. Mensal
03.05	13.500,00	391,20	2,90%	7,13
07.01	3.809,00	109,32	2,87%	1,95
07.09	5.300,00	197,31	3,72%	5,37
07.10	59.900,00	1.797,00	3,00%	35,24
07.11	7.400,00	148,74	2,01%	0,04
16.02	46.300,00	2.315,00	5,00%	81,71
Total Geral	136.209,00	4.958,57	3,64%	131,43

Este incentivo fiscal representa fator decisivo para garantir a continuidade dos investimentos da empresa em Varginha, considerando a concorrência regional por empreendimentos deste porte.

Item 4 – Geração de Empregos

De acordo com o planejamento apresentado, a empresa prevê atingir ao final da implantação do projeto um total de **32 empregos diretos**, a partir de uma base atual de **22 colaboradores**, conforme descrito no item 4.1 da Ficha Técnica.

Adicionalmente, conforme estimativa do item 4.2, serão gerados cerca de **200 empregos indiretos**, oriundos da cadeia produtiva ampliada e das novas demandas de serviços decorrentes da expansão das atividades da empresa.

A empresa também investe continuamente em **tecnologia aplicada ao agronegócio e à gestão de empreendimentos**, o que resulta em maior produtividade, uso eficiente de recursos e impacto positivo sobre o ambiente de negócios local.

Considerações Finais

Ressaltamos a importância estratégica da atuação conjunta entre a Prefeitura e a Câmara Municipal de Varginha para viabilizar os incentivos pleiteados, que são fundamentais para:

- A ampliação das atividades da **Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda**;
- A geração de **novos postos de trabalho e renda** para a população;
- O **aumento da arrecadação futura do município**;
- O fortalecimento da **vocação econômica local e regional**.



CAFEZAIS DE MINAS
AGROPECUÁRIA

FLS.: 14
PROC.: 12700
DATA: 03/07/2025 05
ASS.: [assinatura]

Renovamos nosso compromisso com o desenvolvimento sustentável e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos ou informações complementares que se façam necessários.

Atenciosamente,

MATHEUS NOGUEIRA
PAIVA:11485769671

Assinado de forma digital por MATHEUS
NOGUEIRA PAIVA:11485769671
Dados: 2025.07.02 16:53:29 -03'00'

Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda
Representada por Matheus Nogueira Paiva



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	74
PROC:	2204/25
DATA:	03/07/28
ASS:	n

96
8

DATA: 03/07/2025

DE: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SEMFA

ASSUNTO: RELATÓRIO DA ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO.

PROCESSO: 2.204/2025

Senhor Secretário,

Tendo em vista a apresentação de informações complementares pela empresa **Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda.** (fls. 76/78), para fins de elaboração de **Protocolo de Intenções** e do respectivo **Projeto de Lei**, encaminha-se os presentes autos para confecção do **Relatório da Estimativa do Impacto Orçamentário-Financeiro**.

Após, solicita-se, desde já, que sejam devolvidos os autos à PGM, para elaboração do Protocolo de Intenções e do Projeto de Lei, a ser encaminhado à Casa Legislativa.

Atenciosamente,

EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
Procurador-Geral do Município
OAB/MG 93.150

FLS.:	76
PROC.:	220412
DATA:	04/07/25
ASS.:	J. B. S.

ANEXO I

RELATÓRIO DE ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO
(Inciso I, artigo 16 e § 1º, artigo 17, da Lei Complementar
nº 101/2000)

PROJETO DE LEI Nº ...

CONCESSÃO DE BENEFÍCIO DE NATUREZA TRIBUTÁRIA

RECEITA OBJETO DA RENÚNCIA: isenção do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN referente aos itens 7.02 e 7.05 da lista de serviço e redução para 2% (dois) por cento das alíquotas do ISSQN dos serviços tomados.

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2025: R\$ 300.675,00 (trezentos mil, seiscentos e setenta e cinco reais).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2026: R\$ 301.620,00 (trezentos e um mil, seiscentos e vinte reais).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2027: R\$ 201.620,00,00 (duzentos e um mil, seiscentos e vinte reais).

METODOLOGIA DE CÁLCULO:

Para fins da estimativa da renúncia de receita foi considerado o valor projetado do investimento referente aos serviços de engenharia e construção civil estimados em R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), que resultará em uma renúncia de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) com um cronograma de execução previsto para 03 (três) anos e a

média mensal de R\$ 135,00 (cento e trinta e cinco reais) de
redução do ISSQN dos serviços tomados.

98 +

FLS.:	77
PROC.:	226/25
DATA:	04/07/25
ASS:	reais) de

DEMONSTRATIVO DAS MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO:

A renúncia de receita com a concessão do incentivo fiscal foi considerada na estimativa da proposta de lei orçamentária para o exercício financeiro de 2025, na forma do disposto no inciso I do art. 14 da Lei Complementar 101, de 04 de maio de 2000.

Prefeitura do Município de Varginha,

03 de julho de 2025.

Leonardo Vinhas Ciacchi
PREFEITO MUNICIPAL

99
#

FLS.:	78
PROC.:	2304/25
DATA:	07/07/25
ASS.:	10

ANEXO I

RELATÓRIO DE ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO
(Inciso I, artigo 16 e § 1º, artigo 17, da Lei Complementar
nº 101/2000)

PROJETO DE LEI Nº ...

CONCESSÃO DE BENEFÍCIO DE NATUREZA TRIBUTÁRIA

RECEITA OBJETO DA RENÚNCIA:

- Isenção do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN referente aos itens 7.02 e 7.05 da lista de serviços;
- Isenção do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU dos imóveis de inscrição cadastral nº 33.999.0300-001, 33.999.0300-002, 33.999.0300-003;
- Redução para 2% (dois) por cento das alíquotas do ISSQN dos serviços tomados;
- Isenção de taxas municipais.

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2025: R\$ 300.675,00 (trezentos mil, seiscentos e setenta e cinco reais).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2026: R\$ 852.265,63 (oitocentos e cinquenta e dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2027: R\$ 752.265,63 (setecentos e cinquenta e dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2028: R\$ 552.265,63 (quinhentos e

cinquenta e dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos).

METODOLOGIA DE CÁLCULO:

Para fins da estimativa da renúncia de receita foi considerado:

- O valo projetado do investimento referente aos serviços de engenharia e construção civil estimados em R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), que resultará em uma renúncia de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) com um cronograma de execução previsto para 03 (três) anos.
- O IPTU lançado em 2025 para os imóveis de inscrição municipal n° 33.999.0500-001, 33.999.0500-002 e 33.999.0500-003.
- Para o ISS dos serviços tomados a média mensal de R\$ 135,00 (cento e trinta e cinco reais) de redução, sendo que para o exercício de 2025 foi considerado apenas 5 (cinco) meses para mensurar a renúncia.
- Em relação às taxas, a média do valor lançado em 2024 e 2025.

Ano	Receita					ISS Tomado	TAXAS
	ISS 7.02 - 7.05	IPTU					
		33.999.0500-001	33.999.0500-002	24.001.0005-003			
2025	300.000,00	0,00	0,00	0,00	675,00	0,00	
2026	300.000,00	275.377,25	36.815,47	208.447,60	1.620,00	30.005,31	
2027	200.000,00	275.377,25	36.815,47	208.447,60	1.620,00	30.005,31	
2028	0,00	275.377,25	36.815,47	208.447,60	1.620,00	30.005,31	
Subtotaltotal	800.000,00	826.131,75	110.446,41	625.342,80	5.535,00	90.015,93	
Total Geral	2.457.471,89						

DEMONSTRATIVO DAS MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO:

FLS.: 80
PROC.: 2209/25
DATA: 07/07/25
ASS.: [assinatura]

A renúncia de receita com a concessão do incentivo fiscal foi considerada na estimativa da proposta de lei orçamentária para o exercício financeiro de 2025, na forma do disposto no inciso I do art. 14 da Lei Complementar 101, de 04 de maio de 2000.

Prefeitura do Município de Varginha,
07 de julho de 2025.

Leonardo Vinhas Ciacchi
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL VARGINHA

Espelho de Cadastro Imobiliário

FLS.: 81

PRCC: 330915

DATA: 07/07/2025

ASS: 10

Data Espelho: 07/07/2025 1:40 PM

Emitido por: WADSON SILVA

Página: 1 / 1

Cadastro Imobiliário : 46405

Situação : Ativo

Ano : 2025

Informações do Imóvel

Cadastro : 46405

Insc. Imob. : 33.999.0500.001

Matricula : 81154

Insc. Imob. Anterior :

Endereço do Imóvel :

Logradouro : Rua CITLOG, nº 333

Complemento: COND. INDUST. TECNOLÓGICO - LOG 1

Bairro : AEROPORTO

Condomínio :

Quadra : 00

Bloco :

Lote : GLEBA A

Apartamento :

CEP : 37031-090

Garagem : null

Sala :

Endereço de Correspondência do Imóvel:

Logradouro : Rua CITLOG, nº 333

Complemento: COND. INDUST. TECNOLÓGICO - LOG 1

Bairro : AEROPORTO

Condomínio :

Quadra : 00

Bloco :

Lote : GLEBA A

Apartamento :

Cidade : Varginha

CEP : 37031-090

Proprietário:

Nome : CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

CPF/CNPJ : 02.849.683/0001-81

Cidade/UF : Varginha - MG

Bairro : AEROPORTO

Logradouro : CITLOG (1400) 333 CEP.:37031-090

Informações Calculo IPTU

Inscrição Cadastral 33.999.0500.001	Terreno		Edificação	Dependências	Cálculo do Imposto
Tipo de Imposto TERRITORIAL E PREDIAL	Área (M2) 477.074,79	Valor (M2) 168,829	Área (M2) 29.255,15	Área (M2) 0	V. Imóvel 27.537,724,99
Isenção IMPOSTO	Fração Ideal 0,2167	Fator Área 0,1400	Valor (M2) 841,90	Valor (M2) 0,00	Alíquota 1,0000
Código 46405	Fator Profundidade 1,0000	Fator Testada 1,1900	Fator Conservação 0,0000	Fator Conservação 0,0000	Valor do Imposto 275.377,25
Testada Principal 34,75	Valor Terreno 2.907.814,20	Valor Edificação 24.629.910,79	Valor Dependência 0,00	Valor do Imposto com Desconto 247.839,53	
Valor desconto de IPTU					

Informações Prediais

Área Construída	29.255,15	Área Dependência:	0,00	Área Total:	45.902,62
Utilização:	COMERCIO,INDUS	Conservação:	BOA / NOVA		
Testada Limpeza:	2.097,74	Número Pavimentos:	0,00		
Vir. M² Construção:	841,90	Vir. Venal Construção:	24.629.910,79		

Informações Territoriais

Situação Terreno:	EDIFICACAO	Iluminação Pública:		Imóvel Tombado Lei	Vir. M² Terreno: 168,829
Categoria	PARTICULAR	Fração Ideal:	0,217	2896/1997:	Valor Venal
Muro:	SIM	Fator Conservação:	0,00	Lote Caucionado:	do Terreno: 2.907.814,20
Passeio:	SIM	Zoneamento:	ZEP-NAO RESID.	Lote com Aceite:	
Ocupação:	PARTICULAR	Isenção IPTU:	IMPOSTO	Vir Venal Excesso:	00,00
Posição:	GLEBA	Alíquota Progressiva:		Alteração Uso Provisório:	
Testada Principal:	34,75	Redução COMIC %:	0	Área não Edificante:	
Testada 2:	0,00	Redução Especial Lei	0,00	Vir Venal Imovel:	27537724.99
Testada 3:	0,00	5945/2014 %:		Característica Institucional:	
Testada 4:	0,00	Imóvel com Concessão		Utilização Institucional:	NÃO
Área do Terreno:	477.074,79	de Direito de Uso:		Passeio Ecológico:	



Cadastro Imobiliário : 85722		Situação : Ativo		Ano : 2025	
Informações do Imóvel					
Cadastro	: 85722			Insc. Imob.	: 33.999.0500.002
Matricula	: 81154			Insc. Imob. Anterior	:
Endereço do Imóvel :					
Logradouro	: Rua CITLOG, nº 333	Complemento: COND. INDUST. TECNOLÓGICO - LOG 5			
Bairro	: AEROPORTO			Condomínio	:
Quadra	: 00			Bloco	:
Lote	: GLEBA A			Apartamento	:
				Garagem	: null
CEP	: 37031-090			Sala	:

Endereço de Correspondência do Imóvel:					
Logradouro	: Rua CITLOG, nº 333	Complemento: COND. INDUST. TECNOLÓGICO - LOG 5			
Bairro	: AEROPORTO	Condomínio	:		
Quadra	: 00	Bloco	:		
Lote	: GLEBA A	Apartamento	:		
Cidade	: Varginha	CEP	: 37031-090		

Proprietário:			
Nome	: CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA		
CPF/CNPJ	: 02.849.683/0001-81		
Cidade/UF	: Varginha - MG	Bairro	: AEROPORTO
Logradouro	: CITLOG (1400) 333 CEP.:37031-090		

Informações Calculo IPTU					
Inscrição Cadastral 33.999.0500.002	Terreno		Edificação	Dependências	Cálculo do Imposto
Tipo de Imposto TERRITORIAL E PREDIAL	Área (M2) 477.074,79	Valor (M2) 168,829	Área (M2) 3.912,28	Área (M2) 0	V. Imóvel 3.681.546,55
Isenção IMPOSTO	Fração Ideal 0,0289	Fator Área 0,1400	Valor (M2) 841,90	Valor (M2) 0,00	Aliquota 1,0000
Código 85722	Fator Profundidade 1,0000	Fator Testada 1,1900	Fator Conservação 0,0000	Fator Conservação 0,0000	Valor do Imposto 36.815,47
Testada Principal 34,75	Valor Terreno 387.798,02		Valor Edificação 3.293.748,53	Valor Dependência 0,00	Valor do Imposto com Desconto 33.133,92
Valor desconto de IPTU					

Informações Prediais					
Área Construída	3.912,28	Área Dependência:	0,00	Área Total:	45.902,62
Utilização:	COMERCIO,INDUS	Conservação:	BOA / NOVA		
Testada Limpeza:	2.097,74	Número Pavimentos:	0,00		
Vir. M² Construção:	841,90	Vir. Venal Construção:	3.293.748,53		

Informações Territoriais					
Situação Terreno:	EDIFICACAO	Iluminação Pública:		Imóvel Tombado Lei	Vir. M² Terreno: 168,829
Categoria	PARTICULAR	Fração Ideal:	0,029	2896/1997:	Valor Venal
Muro:	SIM	Fator Conservação:	0,00	Lote Caucionado:	do Terreno: 387.798,02
Passeio:	SIM	Zoneamento:	ZEP-NAO RESID.	Lote com Aceite:	
Ocupação:	PARTICULAR	Isenção IPTU:	IMPOSTO	Vir Venal Excesso:	00,00
Posição:	GLEBA	Aliquota Progressiva:		Alteração Uso Provisório:	
Testada Principal:	34,75	Redução COMIC %:	0	Área não Edificante:	
Testada 2:	0,00	Redução Especial Lei	0,00	Vir Venal Imovel:	3681546,55
Testada 3:	0,00	5945/2014 %:		Característica Institucional:	
Testada 4:	0,00	Imóvel com Concessão		Utilização Institucional:	NÃO
Área do Terreno:	477.074,79	de Direito de Uso:		Passeio Ecológico:	

Cadastrado Imobiliário : 85723		Situação : Ativo		Ano : 2025	
Informações do Imóvel					
Cadastrado : 85723		Insc. Imob. : 33.999.0500.003			
Matrícula : 81154		Insc. Imob. Anterior :			
Endereço do Imóvel :					
Logradouro : Rua CITLOG, nº 333		Complemento: COND. INDUST. TECNOLÓGICO - LOG 6			
Bairro : AEROPORTO		Condomínio :			
Quadra : 00		Bloco :			
Lote : GLEBA A		Apartamento :			
CEP : 37031-090		Garagem :		null	
		Sala :			
Endereço de Correspondência do Imóvel:					
Logradouro : Rua CITLOG, nº 333		Complemento: COND. INDUST. TECNOLÓGICO - LOG 6			
Bairro : AEROPORTO		Condomínio :			
Quadra : 00		Bloco :			
Lote : GLEBA A		Apartamento :			
Cidade : Varginha		CEP :		37031-090	
Proprietário:					
Nome : CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA					
CPF/CNPJ : 02.849.683/0001-81		Bairro : AEROPORTO			
Cidade/UF : Varginha - MG					
Logradouro : CITLOG (1400) 333 CEP.:37031-090					
Informações Calculo IPTU					
Inscrição Cadastral 33.999.0500.003	Terreno		Edificação	Dependências	Cálculo do Imposto
Tipo de Imposto TERRITORIAL E PREDIAL	Área (M2) 477.074,79	Valor (M2) 168,829	Área (M2) 12.735,19	Área (M2) 0	V. Imóvel 20.844.760,75
Isenção IMPOSTO	Fração Ideal 0,7544	Fator Área 0,1400	Valor (M2) 841,90	Valor (M2) 0,00	Aliquota 1,0000
Código 85723	Fator Profundidade 1,0000	Fator Testada 1,1900	Fator Conservação 0,0000	Fator Conservação 0,0000	Valor do Imposto 208.447,60
Testada Principal 34,75	Valor Terreno 10.123.004,29		Valor Edificação 10.721.756,46	Valor Dependência 0,00	Valor do Imposto com Desconto 187.602,85
Valor desconto de IPTU					
Informações Prediais					
Área Construída 12.735,19	Área Dependência: 0,00	Área Total: 45.902,62			
Utilização: COMERCIO,INDUS	Conservação: BOA / NOVA				
Testada Limpeza: 2.097,74	Número Pavimentos: 0,00				
Vir. M² Construção: 841,90	Vir. Venal Construção: 10.721.756,46				
Informações Territoriais					
Situação Terreno: EDIFICACAO	Iluminação Pública:	Imóvel Tombado Lei 2896/1997:		Vir. M² Terreno: 168,829	
Categoria PARTICULAR	Fração Ideal: 0,754	Lote Caucionado:		Valor Venal do Terreno: 10.123.004,29	
Muro: SIM	Fator Conservação: 0,00	Lote com Aceite:			
Passeio: SIM	Zoneamento: ZEP-NAO RESID.	Vir Venal Excesso: 00,00			
Ocupação: PARTICULAR	Isenção IPTU: IMPOSTO	Alteração Uso Provisório:			
Posição: GLEBA	Aliquota Progressiva:	Área não Edificante:			
Testada Principal: 34,75	Redução COMIC %: 0	Vir Venal Imovel: 20844760,75			
Testada 2: 0,00	Redução Especial Lei 5945/2014 %: 0,00	Característica Institucional:			
Testada 3: 0,00	Imóvel com Concessão de Direito de Uso:	Utilização Institucional: NÃO			
Testada 4: 0,00		Passeio Ecológico:			
Área do Terreno: 477.074,79					

FLS:	92
PROC:	2204/25
DATA:	08/07/25
ASS:	

305
8



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



DATA: 08/07/2025

DE: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD

ASSUNTO: ARQUIVO DE PROJETO DE LEI

PROCESSO: 2.204/2025

Senhor Secretário,

Encaminha-se, em anexo, arquivo do Projeto de Lei que "**AUTORIZA A CONCESSÃO DE INCENTIVO FISCAL, COM CONTRAPARTIDAS, À EMPRESA CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**", para as providências de estilo, notadamente o envio, com urgência, à Câmara de Vereadores.

Atenciosamente,

EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
Procurador-Geral do Município
OAB/MG 93.150



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	93
PROC:	2209/2025
DATA:	08/02/2025
ASS:	

PROJETO DE LEI Nº XX DE XX DE 2025.

AUTORIZA A CONCESSÃO DE INCENTIVO FISCAL, COM CONTRAPARTIDAS, À EMPRESA CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDEIMENTOS LTDA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

Art. 1º Fica **AUTORIZADA** a concessão de isenção do **Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN**, voltados aos serviços tomados das atividades de construção civil (códigos 7.02 e 7.05, da Tabela I anexa à Lei Municipal nº 4.021, de 30 de dezembro de 2003), do **Imposto Sobre a Propriedade Territorial e Urbano - IPTU**, dos imóveis de inscrição cadastral nº 33.999.0300.001, nº 33.999.0300.002 e nº 33.999.0300.003, e de **Taxas Municipais**, à empresa **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDEIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 02.849.683/0001-81, com sede e foro no Município de Varginha/MG, na Rua Citilog, nº 333, Bairro Aeroporto, CEP nº 37.031-090.

Parágrafo único. A isenção de que trata o *caput* deste artigo será concedida pelo período de **05 (cinco) anos**, contados da publicação da presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	12
PROC:	2204/2025
DATA:	08/05/25
ASS:	

Art. 2º Fica **AUTORIZADA**, ainda, a redução, pelo **prazo de 05 (cinco) anos**, contados da publicação da presente Lei, da alíquota do **Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN**, para 2% (dois por cento), para os demais serviços tomados.

Art. 3º A isenção fiscal de que trata a presente Lei é concedida com o fim específico de possibilitar à beneficiária a construção civil em suas instalações e para a aquisição de insumos e materiais de construção que serão aplicados na construção de novos galpões logísticos e/ou ampliação dos referidos galpões em operação dentro do Condomínio CITILOG, para fins de aprimoramento das atividades operacionais da empresa, o que deverá refletir positivamente na economia do Município, com o aumento do faturamento, empregabilidade e investimentos.

Art. 4º Em contrapartida aos benefícios fiscais ora concedidos, a empresa beneficiária deverá cumprir integralmente com o pactuado no **Protocolo de Intenções** constante dos autos do **Processo Administrativo nº 2.204/2025**, em especial, o cumprimento das seguintes obrigações:

I – investir, no mínimo, o valor de **R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)**, no **prazo de 05 (cinco) anos**, dividido em duas etapas, quais sejam, **R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)** destinados a construção civil em suas instalações e **R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)** voltados à aquisição de insumos e materiais de construção que serão aplicados na construção de novos galpões logísticos e/ou ampliação dos referidos galpões em operação dentro do Condomínio CITILOG;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	98
PROG:	220/2015
DATA:	07/10/2015
ASS:	[Signature]

II – acrescentar, no prazo de 10 (dez) anos, aos 22 (vinte e dois) empregos diretos já existentes, no mínimo, mais 10 (dez) empregos diretos;

III - gerar, no prazo de 10 (dez) anos, no mínimo, 200 (duzentos) empregos indiretos, oriundos da cadeia produtiva ampliada e das novas demandas e serviços decorrentes da expansão das atividades da empresa;

IV – atingir, o faturamento mínimo, no prazo de 10 (dez) anos de atividade, no valor de R\$147.261.400,00 (cento e quarenta e sete milhões, duzentos e sessenta e um mil e quatrocentos reais), conforme tabela abaixo:

Estimativa mínima de faturamento	Período
R\$9.240.000,00	2025
R\$10.164.000,00	2026
R\$11.180.000,00	2027
R\$12.298.440,00	2028
R\$13.528.284,00	2029
R\$14.881.112,00	2030
R\$16.369.223,00	2031
R\$18.006.145,00	2032
R\$19.806.760,00	2033
R\$21.787.436,00	2034



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	0
PROC:	2204/2025
DATA:	08/05/2025
ASS:	

109
b

Parágrafo único. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste artigo ou daquelas previstas no Protocolo de Intenções constante nos autos do **Processo Administrativo nº. 2.204/2025**, e, que, inclusive, passa a fazer parte integrante da presente Lei, ensejará a revogação imediata do benefício fiscal.

Art. 5º Para fins de concessão dos benefícios, a empresa beneficiária deverá apresentar Certidão Negativa de Débitos, atualizada, a fim de demonstrar a inexistência de quaisquer pendências junto ao Município, o que será devidamente analisado, e atestado, pela Secretaria Municipal de Controle Interno – SECON.

Art. 6º A Secretaria Municipal de Controle Interno – SECON deverá apurar no final de cada exercício financeiro se houve ou não o cumprimento das obrigações avençadas pela empresa, sendo que, em caso de descumprimento, o benefício fiscal será imediatamente revogado e a cobrança do **Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN**, do **Imposto Sobre a Propriedade Territorial e Urbano – IPTU** e das **Taxas Municipais**, restabelecidos, devendo o tributo eventualmente não pago no respectivo exercício financeiro ser apurado pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFA, para fins de cobrança administrativa ou judicial, inclusive, com a inscrição em dívida ativa e cadastro de inadimplentes.

Art. 7º O Relatório de Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro consta no Anexo Único da presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	40
PROC:	2702/23
DATA:	08/07/23
ASS:	[Signature]

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Varginha, de xx de xxx de 2025.

PREFEITO MUNICIPAL

PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE CONTROLE INTERNO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	98
PROC:	22.412
DATA:	08/07/20
ASS:	

MENSAGEM

EXCELENTÍSSIMO SR. PRESIDENTE DA CÂMARA,
EXCELENTÍSSIMOS SRS. VEREADORES,

Com nossas cordiais saudações, submetemos à consideração dessa egrégia Casa Legislativa, para fins de apreciação e pretendida aprovação, atendidos os dispositivos legais e regimentais que disciplinam o processo legislativo, Projeto de Lei que **"AUTORIZA A CONCESSÃO DE INCENTIVO FISCAL, COM CONTRAPARTIDAS, À EMPRESA CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREEDNIMENTOS LTDA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

A finalidade precípua do presente Projeto de Lei é **incentivar e fortalecer o desenvolvimento econômico no Município de Varginha**, cumprindo com o que determina o **art. 174 da Constituição Federal** e o **art. 2º, inciso III da Lei Orgânica do Município de Varginha**.

Como **contrapartidas** ao benefício fiscal ora concedido, qual seja, **(i)** isenção do **Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN**, voltados aos serviços tomados das atividades de construção civil (códigos 7.02 e 7.05); **(ii)** isenção do **Imposto Sobre a Propriedade Territorial e Urbano – IPTU**, dos imóveis de inscrição cadastral nº 33.999.0300.001, nº 33.999.0300.002 e nº 33.999.0300.003; **(iii)** isenção de **Taxas Municipais**; **(iv)** redução da alíquota do **Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN**, para 2% (dois por cento), para os demais serviços tomados, o qual perdurará pelo **período de 05 (cinco) anos**, contados da publicação da presente Lei,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	99
PROC:	2204/25
DATA:	08/07/25
ASS:	

deverá a empresa cumprir com todas as obrigações avençadas no **Protocolo de Intenções**, que, inclusive, é parte integrante do presente Projeto de Lei, bem como dos autos do **Processo Administrativo nº. 2.204/2025**.

Dentre tais obrigações, a empresa beneficiária deverá:

- (i) investir, no mínimo, o valor de **R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)**, no **prazo de 05 (cinco) anos**, dividido em duas etapas, quais sejam, **R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)** destinados a construção civil em suas instalações e **R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)** voltados à aquisição de insumos e materiais de construção que serão aplicados na construção de novos galpões logísticos e/ou ampliação dos referidos galpões em operação dentro do Condomínio CITILOG;
- (ii) acrescer, no prazo de 10 (dez) anos, aos **22 (vinte e dois) empregos diretos já existentes**, no mínimo, **mais 10 (dez) empregos diretos**, e, a gerar, no mesmo prazo mencionado, no mínimo, **200 (duzentos) empregos indiretos**, oriundos da cadeia produtiva ampliada e das novas demandas e serviços decorrentes da expansão das atividades da empresa;
- (iii) atingir, o faturamento mínimo, no prazo de 10 (dez) anos de atividade, no valor de **R\$147.261.400,00 (cento e quarenta e sete milhões, duzentos e sessenta e um mil e quatrocentos reais)**, conforme tabela abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	100
PROC:	22.04.23
DATA:	08/07/23
ASS:	

Estimativa mínima de faturamento	Período
R\$9.240.000,00	2025
R\$10.164.000,00	2026
R\$11.180.000,00	2027
R\$12.298.440,00	2028
R\$13.528.284,00	2029
R\$14.881.112,00	2030
R\$16.369.223,00	2031
R\$18.006.145,00	2032
R\$19.806.760,00	2033
R\$21.787.436,00	2034

Desta feita, o incentivo fiscal, **com contrapartidas**, a ser concedido através da presente proposição, proporcionará à empresa, sobretudo: **(i)** ampliar as atividades da Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda.; **(ii)** gerar novos postos de trabalho e renda para a população; **(iii)** aumentar a arrecadação do Município; e, **(iv)** fortalecer a vocação econômica local.

Convictos do atendimento do Legislativo e da impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardo na certeza da aprovação do presente projeto, adotando-se quanto ao seu trâmite, **o regime de urgência previsto no art. 57, caput, da Lei Orgânica do Município.**

Com nossas cordiais saudações, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

PREFEITO MUNICIPAL

DE ACORDO
Varginha, 18 de 07 de 23.
Carimbo e Assinatura 
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Serviço de Secretaria Geral

3346

FLS.: 101
PROC.: 8284/2025
DATA: 20/08/2025
ASS.: [Assinatura]

DE : Serviço de Secretaria Geral
PARA : Gabinete Prefeito
PROC. : 2.204/2025

Exmo Senhor Prefeito,

Tendo em vista minuta elaborada pela Procuradoria Geral do Município às fls. 93/100 do referido processo, encaminho para aprovação de Vossa Excelência.

Após retornar ao Serviço de Secretaria Geral para demais providências.

Varginha, 18 de agosto de 2025.

ELIZANDRA APARECIDA DOS S. REIS PAES
SUPERVISORA DO SERVIÇO DE SECRETARIA GERAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE VARGINHA E A EMPRESA CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

O **MUNICÍPIO DE VARGINHA**, Estado de Minas Gerais, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **LEONARDO VINHAS CIACCI**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade M-2.955.382 – SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº. 571.338.676-72, com endereço profissional na Rua Júlio Paulo Marcellini, nº 50, Vila Paiva, Varginha/MG, CEP 37.018-050, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO** e a empresa **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 02.849.683/0001-81, com sede na Rua Citlog, nº 333, Bairro Aeroporto, CEP 37.031-090, Varginha/MG, neste ato representada pelo administrador, **MATHEUS NOGUEIRA PAIVA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº MG 13.643.075, inscrito no CPF sob o nº 114.857.696-71, residente e domiciliado na Rua Luiz Ferreira Campos, nº 400, Bairro Campos Elíseos, CEP nº 37.018-400, Varginha/MG, doravante denominada simplesmente **EMPRESA**; e

CONSIDERANDO que a **EMPRESA** foi criada dentro do Condomínio CITLOG SUL DE MINAS, cujo objeto consiste na incorporação de empreendimentos imobiliários, compra, venda e aluguel de imóveis próprios, bem como a participação em outras sociedades como acionista ou quotista, e, ainda, o cultivo de café;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



CONSIDERANDO que a **EMPRESA** se especializou no desenvolvimento de galpões logísticos de alto padrão, oferecendo infraestruturas modernas, seguras e estrategicamente localizadas para atender às necessidades de empresas de diversos setores;

CONSIDERANDO que o faturamento anual das empresas já estabelecidas no Condomínio CITILOG é de mais de **R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais)** por ano, com mais de **2.500 empregos diretos** e **5.000 empregos indiretos**;

CONSIDERANDO a estimativa de investimento pela **EMPRESA**, no mínimo, de **R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)**, no prazo de **05 (cinco) anos**, dividido em duas etapas, quais sejam, **R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)** destinados a construção civil em suas instalações e **R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)** voltados à aquisição de insumos e materiais de construção que serão aplicados na construção de novos galpões logísticos e/ou ampliação dos referidos galpões em operação dentro do Condomínio CITILOG;

CONSIDERANDO que, conforme consta do Projeto apresentado ao **MUNICÍPIO**, a **EMPRESA** beneficiária se compromete a acrescer, no prazo de 10 (dez) anos, aos **22 (vinte e dois) empregos diretos já existentes**, no mínimo, **mais 10 (dez) empregos diretos**, e, a gerar, no mesmo prazo mencionado, no mínimo, **200 (duzentos) empregos indiretos**, oriundos da cadeia produtiva ampliada e das novas demandas e serviços decorrentes da expansão das atividades da empresa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



CONSIDERANDO que a estimativa mínima de faturamento da **EMPRESA**, no prazo de 10 (dez) anos, totaliza o valor de **R\$147.261.400,00 (cento e quarenta e sete milhões, duzentos e sessenta e um mil e quatrocentos reais)**, conforme tabela abaixo:

Estimativa mínima de faturamento	Período
R\$9.240.000,00	2025
R\$10.164.000,00	2026
R\$11.180.000,00	2027
R\$12.298.440,00	2028
R\$13.528.284,00	2029
R\$14.881.112,00	2030
R\$16.369.223,00	2031
R\$18.006.145,00	2032
R\$19.806.760,00	2033
R\$21.787.436,00	2034

CONSIDERANDO o permanente esforço do **MUNICÍPIO**, no sentido de incentivar a economia local, cumprindo determinação constitucional prevista no §2º do art. 174 da Constituição Federal, perpassando, nesse sentido, em incentivo à **EMPRESA**, dentro de uma política justa e economicamente viável, como fatores indispensáveis na tarefa do fortalecimento da economia da Municipalidade;

CONSIDERANDO que os valores relativos aos benefícios fiscais a serem concedidos serão compensados pelos investimentos, bem como pela geração de



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



novos empregos, além da manutenção daqueles já existentes, pela **EMPRESA** beneficiária, movimentando, e estimulando, pois, a economia do **MUNICÍPIO**, com reflexos sociais positivos;

CONSIDERANDO, finalmente, a documentação constante dos autos do **Processo Administrativo nº 2.204/2025**, notadamente em relação aos Relatórios Técnicos da Secretaria Municipal da Fazenda – SEMFA, Secretaria Municipal de Controle Interno – SECON e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SEDEC;

RESOLVEM:

Ajustar o presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES**, observando-se as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA. A **EMPRESA** beneficiária investirá, no mínimo, o valor de **R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)**, no prazo de **05 (cinco) anos**, dividido em duas etapas, quais sejam, **R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)** destinados a construção civil em suas instalações e **R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)** voltados à aquisição de insumos e materiais de construção que serão aplicados na construção de novos galpões logísticos e/ou ampliação dos referidos galpões em operação dentro do Condomínio CITILOG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



CLÁUSULA SEGUNDA. A **EMPRESA** beneficiária se compromete a crescer, no prazo de 10 (dez) anos, aos **22 (vinte e dois) empregos diretos já existentes**, no mínimo, **mais 10 (dez) novos empregos diretos**, e, a gerar, no mesmo prazo mencionado, no mínimo, **200 (duzentos) empregos indiretos**, oriundos da cadeia produtiva ampliada e das novas demandas e serviços decorrentes da expansão das atividades da empresa.

CLÁUSULA TERCEIRA. A **EMPRESA** beneficiária se compromete a atingir um faturamento mínimo, no prazo de 10 (dez) anos de atividade, no valor de **R\$147.261.400,00 (cento e quarenta e sete milhões, duzentos e sessenta e um mil e quatrocentos reais)**, conforme tabela abaixo:

Estimativa mínima de faturamento	Período
R\$9.240.000,00	2025
R\$10.164.000,00	2026
R\$11.180.000,00	2027
R\$12.298.440,00	2028
R\$13.528.284,00	2029
R\$14.881.112,00	2030
R\$16.369.223,00	2031
R\$18.006.145,00	2032



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



R\$19.806.760,00	2033
R\$21.787.436,00	2034

CLÁUSULA QUARTA. A Administração Municipal se compromete a encaminhar, à Câmara Municipal, Projeto de Lei visando conceder, à **EMPRESA**:

I - isenção do **Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN**, voltados aos serviços tomados das atividades de construção civil (códigos 7.02 e 7.05);

II - isenção do **Imposto Sobre a Propriedade Territorial e Urbano – IPTU**, dos imóveis de inscrição cadastral nº 33.999.0300.001, nº 33.999.0300.002 e nº 33.999.0300.003;

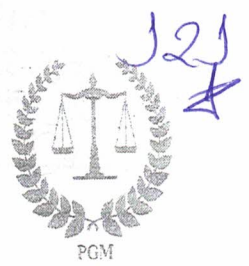
III - isenção de **Taxas Municipais**;

IV - redução da alíquota do **Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN**, para 2% (dois por cento), para os demais serviços tomados.

PARÁGRAFO ÚNICO. A concessão dos benefícios fiscais de que tratam a presente Cláusula, perdurará pelo **prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da publicação da Lei de Incentivo Fiscal respectiva**, salvo no caso do **Imposto Sobre a Propriedade Territorial e Urbano – IPTU**, que iniciará sua vigência no ano de **2027 e perdurará o benefício até o ano de 2031**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



CLÁUSULA QUINTA. A Administração Municipal fará constar do Projeto de Lei a ser encaminhado à Câmara Municipal que a isenção e a redução das cargas tributárias referentes serão com contrapartidas na geração de empregos, investimento e faturamento futuros, todos estabelecidos no presente Protocolo de Intenções e, se concedidos, terão seus efeitos contados a partir da publicação da Lei de Incentivo Fiscal.

CLÁUSULA SEXTA. A Secretaria Municipal de Controle Interno – SECON deverá fiscalizar o cumprimento das obrigações avençadas pela **EMPRESA**, sendo que, em caso de descumprimento, os benefícios serão, imediatamente revogados, sendo a cobrança dos impostos restabelecida, devendo, o tributo eventualmente não pago no respectivo exercício financeiro, ser apurado pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFA, para fins de cobrança administrativa ou judicial, inclusive com a inscrição em dívida ativa e em cadastro de inadimplentes.

CLÁUSULA SÉTIMA. A **EMPRESA** se compromete a prestar informações, no tempo, modo e prazo estabelecidos pelo órgão fiscalizador municipal do Poder Executivo, fornecendo os documentos requisitados, tudo a fim de comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste documento de avenças, bem como, permitir verificações em suas contabilidades e, ainda, compromete-se a permitir vistorias *in loco* por órgãos municipais de fiscalização.

CLÁUSULA OITAVA. O presente Protocolo de Intenções vigorará enquanto perdurarem os compromissos assumidos pelas partes, iniciando-se sua vigência a partir da sua assinatura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



CLÁUSULA NONA. Este Protocolo de Intenções fará parte integrante da Lei Autorizativa a ser encaminhada à Câmara Municipal.

E, por estarem assim, justos e acordados, aceitam todas as cláusulas e para todos fins de direito firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, as quais, depois de lidas e achadas conforme, vão assinadas pelas partes, perante as testemunhas abaixo.

Varginha/MG, 08 de julho de 2025.

LEONARDO VINHAS
CIACCI:57133867672

Assinado de forma digital por
LEONARDO VINHAS
CIACCI:57133867672
Dados: 2025.08.15 11:45:18 -03'00'

MUNICÍPIO DE VARGINHA
Leonardo Vinhas Ciacchi

MATHEUS NOGUEIRA
PAIVA:11485769671

Assinado de forma digital por
MATHEUS NOGUEIRA
PAIVA:11485769671
Dados: 2025.07.08 10:14:09 -03'00'

CAFEZAIS DE MINAS AGROP. E EMP. LTDA
Matheus Nogueira Paiva

Testemunhas:

1. **Daniel Barbosa Ribeiro**
Servidor Municipal
Matrícula nº 15.774-0



Documento assinado digitalmente
DANIEL BARBOSA RIBEIRO
Data: 08/07/2025 11:25:27-0300
Verifique em <https://validar.ti.gov.br>

2. **Flávia Rafaela Ramos**
Servidora Municipal
Matrícula nº 33.693-5



Documento assinado digitalmente
FLAVIA RAFAELA RAMOS
Data: 08/07/2025 11:14:04-0300
Verifique em <https://validar.ti.gov.br>