CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | MATRÍCULA 44.294. | DATA 28/06/07 | FICHA 01

IMÓVEL:- Uma gleba com área de 02,17,80 hectares de cultura e - cerrado, situada nas Fazendas Bocaina e Patrona, distrito de - Amanhece, neste municipio, dentro do seguinte perimetro e con-- frontaçao:- Inicia-se no marco nº 01, situado na cerca de arame farpado na margem esquerda do Corrego de Pingadão, na divisa de Vinicio Araujo; dai segue pela cerca de arame, margeando a es-- trada de rodagem de Araguari/Amanhece e no sentido Anhanguera,/ nos azimutes magneticos e as distância de: 346º00'-230,00m; - 350º00'-70,00m., 10º15'-80,00m., 12º15'-150,00m. ate o marco nº 02, confrontando com Maria Ribeiro da Conceição Cardoso; do mar co nº 02, deixa a estrada de rodagem, segue pela cerca de arame no azimute magnetico 175º12' e a distância de 220,00m, ate o - marco nº 03, confrontando com Vinicio Araujo; do marco nº 03, - segue pela cerca de arame, no azimute magnetico 166º30' e a dis tância de 87,00m., ate o marco nº 04, confrontando com Vinicios Araujo; do marco nº 04, segue pela cerca de arame, no azimute - magnetico 171º30' e a distância de 216,00m, ate o marco nº 05,/ confrontando com Vinicio Araujo; do marco nº 05, segue pelo Cor rego do Pingão, com a distância de 40,80m, e no sentido montan te, ate encontrar o marco nº 01, onde teve inicio esta descri-- ção, perfazendo um perimetro de 1.093,80m. e fechando uma area/ de 21.780,00m2 ou 02,17,80ha., ou 36 litros.- Cadastrado no - INCRA sob nº 414018 005746-4 e na Receita Federal sob nº..... 64174441,-

PROPRIETÁRIO:- Geraldino Ferreira Cardoso, CPF 039.552.146-72.-

REGISTRO ANTERIOR:- Nº 30.950, Lº 3-S, fls. 255, de 21/08/1969.

O OFICIAL, Luiz Fernando M. Faria

R-1-44.294.-
28 de junho de 2007. PROT. 130582.-

TRANSMITENTE:- Espolio de Geraldino Ferreira Cardoso.- ADQUIREN TE:- O herdeiro João Batista Cardoso, brasileiro, solteiro, - maior, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade.- - - - OBJETO:- O imovel integrante da presente Matricula, avaliado em R$2.720,00.- HERANÇA - Partilha homologada por sentença do MM./ Juiz de Direito da 1a. Vara Civel desta Comarca, aos 13/04/2000, que transitou em julgado.- Formal de Partilha extraído dos au-- tos nº 03595 003061-5 de inventario/arrolamento, expediente da/ Secretaria da Vara respectiva, passado aos 16/12/2004.- Dou fe.

O OFICIAL, Luiz Fernando M. Faria

AV-2-44.294.-
28 de junho de 2007.-
Certifico que 20% do imóvel integrante da presente Matrícula es

- Cont. no verso -

248.358

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

está gravado como Reserva Florestal, consoante Termo averbado sob nº 01, aos 25/07/1988, à margem da transcrição nº 11.031, - Lº nº 3-F, fls. 173.- Dou fe.- O OFICIAL,

R-3-44.294.- PROT.- 137.022.-
30 de julho de 2008.-
TRANSMITENTE:- João Batista Cardoso.- ADQUIRENTE:- **HUMBERTO MEROLA**, CPF nº 036.553.696/20, CI M-1.817.394-SSP-MG, contabilista, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Maria da Consolação Barbosa Merola, domiciliado nesta cidade, na rua Manoel da Cruz Póvoa, nº 143, Bairro Industrial, CEP 38442-24.- OBJETO:- O imóvel integrante da presente matrícula, R-1.- VALOR:- R$6.930,14, quitado.- COMPRA E VENDA - Por escritura de 05/06/2008, Lº 430-N, fls. 021, do 2º Tabelionato local, na qual consta que o imóvel acima, acha-se cadastrado atualmente na RECEITA FEDERAL sob o nº 7.426.769-8.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL,

AV-4-44.294.-
30 de julho de 2008.-
Certifico que foi dado ciência ao adquirente, por recomendação do Ministério Público desta Comarca, da impossibilidade de praticar qualquer intervenção em área de PRESERVAÇÃO PERMANENTE existente no imóvel acima, sem a prévia autorização dos Órgãos Ambientais competentes.- Dou fé.- O OFICIAL,

AV-5-44.294- Em 18/08/2021. *(Prot. nº 250.641 de 04/08/2021)*. **TÍTULO**: Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR. A requerimento, averba-se para constar que foi apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2020, constando o Código do Imóvel Rural: 951.080.898.686-9; FMP: 2,00ha, arquivado nesta Serventia. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0. Emolumentos: R$17,74, Recompe: R$1,06, TFJ: R$5,91, Valor Final: R$24,71. ISS: R$0,53. Selo Eletrônico: EYN53131. Código de Segurança: 9337-0604-5966-2841. Dou fé. A OFICIAL

AV-6-44.294- Em 18/08/2021. *(Prot. nº 250.641 de 04/08/2021)*. **TÍTULO**: Data de casamento. A requerimento, acompanhado da cópia da Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial:

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA	DATA	FICHA
44.294	18/08/2021	02

Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, datada de 18/05/2021, com o nº de matrícula 0592530155 1971 2 00057 239 0012442 50, procede-se a esta averbação para constar que o casamento de *Humberto Merola e Maria da Consolação Barbosa Merola* foi registrado no dia **03/07/1971**, sob o regime da comunhão universal de bens. Quant.: 1. Cód. Ato: 4160-8. Emolumentos: R$17,74, Recompe: R$1,06, TFJ: R$5,91, Valor Final: R$24,71. ISS: R$0,53. Selo Eletrônico: EYN53131. Código de Segurança: 9337-0604-5966-2841. Dou fé. A OFICIAL

AV-7-44.294- Em 18/08/2021. *(Prot. nº 250.641 de 04/08/2021)*. **TÍTULO**: Qualificação. A requerimento, acompanhado das cópias dos documentos que ficam arquivadas, procede-se a esta averbação para constar que *Maria da Consolação Barbosa Merola* possui a CNH nº 02713612840-DETRAN/MG, Carteira de Identidade nº 948419-SSP/MG e o CPF nº 671.920.506-44. Quant.: 1. Cód. Ato: 4134-3. Emolumentos: R$17,74, Recompe: R$1,06, TFJ: R$5,91, Valor Final: R$24,71. ISS: R$0,53. Selo Eletrônico: EYN53131. Código de Segurança: 9337-0604-5966-2841. Dou fé. A OFICIAL

R-8-44.294- Em 18/08/2021. *(Prot. nº 250.641 de 04/08/2021)*. **TÍTULO**: Compra e Venda. **TRANSMITENTES**: **HUMBERTO MEROLA**, brasileiro, aposentado, CI nº M-1.817.394-SSP/MG, CPF nº 036.553.696-20, e sua esposa, **MARIA DA CONSOLAÇÃO BARBOSA MEROLA**, brasileira, aposentada, CNH nº 02713612840-DETRAN/MG, CI nº 948419-SSP/MG, CPF nº 671.920.506-44, casados em 03/07/1971, sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Maria José Póvoa, nº 423, Bairro Industrial. **ADQUIRENTE**: **HENRIQUE DE ASSIS OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, CNH nº 05583601320-DETRAN/MG, CI nº MG-18.094.690-PC/MG, CPF nº 112.703.596-73, casado em 26/05/2018, sob o regime da comunhão universal de bens, com escritura pública de pacto antenupcial registrada sob o nº 45.424, Livro 3, Reg. Auxiliar desta Serventia, com **ANA PAULA DIAS FRANCO**, brasileira, gerente financeiro, CNH nº 06505372240-DETRAN/GO, CI nº 5902505-SSP/GO, CPF nº

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

700.395.411-77, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Brasil, nº 1.445, Bairro Brasília. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Cartório do 2º Serviço Notarial desta Comarca, em data de 19/07/2021, no Livro nº 511-N, às fls. 032/033. **IMÓVEL**: O objeto desta matrícula. **VALOR**: R$150.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL**: R$150.000,00. **INCRA**- Código do Imóvel: 951.080.898.686-9. CCIR. FMP: 2,00 ha. Consta da Escritura que foi apresentada Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural fornecida pela Secretaria da Receita Federal, em data de 16/07/2021, com o **NIRF**: 7.426.769-8. *Consta ainda, que foi dada ciência ao comprador da impossibilidade de praticar qualquer intervenção em área de preservação permanente neste imóvel, sem prévia autorização dos órgãos ambientais competentes.* Quant.: 1. Cód. Ato: 4541-9. Emolumentos: R$1.746,08, Recompe: R$104,76, TFJ: R$860,08, Valor Final: R$2.710,92. ISS: R$52,38. Selo Eletrônico: EYN53131. Código de Segurança: 9337-0604-5966-2841. Dou fé. A OFICIAL.

R-9-44.294- Em 27/09/2021. *(Protocolo nº 251.868, em 14/09/2021, reentrada em 23/09/2021)*. **TÍTULO**: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **EMITENTE**: **SONHARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ 32.821.041/0001-35, com sede social nesta cidade, na Rua José Carrijo, nº 326, Centro. **AVALISTAS/GARANTIDORES FIDUCIANTES**: **HENRIQUE DE ASSIS OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, CI nº MG-18.094.690-PC/MG, CPF nº 112.703.596-73, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jaime Paulo Cursino, nº 161, Bairro Jardim Milenium; e **ANA PAULA DIAS FRANCO**, brasileira, casada, empresária, CI nº 5902505-SSP/GO, CPF nº 700.395.411-77, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Jaime Paulo Cursino, nº 161, Bairro Jardim Milenium. **CREDORA**: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DA ÁREA DA SAÚDE E DE LIVRE ADMISSÃO LTDA - UNICRED ALIANÇA**, CNPJ 70.937.271/0001-53, com sede social na cidade de Uberlândia-MG, na Avenida João Pinheiro, nº 690, Centro, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social, pelo seu Diretor Superintendente *Luis Antônio Menegazzo*, CI nº 7031704039-SSP/RS, CPF nº 440.924.820-00 e por seu Diretor Administrativo *Leandro Magalhães Rangel*, CI nº 7.711.346-

Continua na ficha 03

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial:

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | MATRÍCULA 44.294 | DATA 27/09/2021 | FICHA 03

SSP/MG, CPF nº 032.284.306-50. **FORMA DO TÍTULO**: Pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel para Garantia vinculada à Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 2021010372, devidamente assinado pelas partes na forma legal. **CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO**: VALOR: R$613.083,14. PRAZO: 1.963 dias. VENCIMENTO: 23/01/2027. IOF: R$11.583,14. TARIFA: R$0,00. PRAÇA DE PAGAMENTO: Araguari-MG. **ENCARGOS REMUNERATÓRIOS BÁSICOS**: a) Juros Remuneratórios: 0,50% a.m., 6,17% a.a. acrescido de 100,00% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR. **ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**: a)Juros Remuneratórios: 0,50% a.m., 6,17% a.a. acrescido de 100,00% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR. b) Juros Moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a. c) Multa: 2,00% sobre o total do débito apurado. **REGISTROS**: R$1.500,00. **CUSTO EFETIVO TOTAL**: CET: 0,59% a.m., 7,39% a.a. **QUANTIDADES DE PARCELAS**: 60. **MODALIDADE**: 0216 - Capital de giro com vencimento superior a 365 dias. **FINALIDADE DA OPERAÇÃO**: Utilização do Recurso no Loteamento/Empreendimento. **MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO**: Juros Pré-fixados com capitalização mensal. **GARANTIA**: Em garantia da dívida ora confessada e de seus acréscimos representados na cédula, os garantidores fiduciantes constituiu a **propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula, livre e desembaraçado de ônus em favor da credora. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO**: 30 (trinta) dias, contado do vencimento da prestação em atraso. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO**: R$600.000,00. **EMISSÃO**: Araguari-MG, 08/09/2021. Foram apresentados, Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, cadastrado em 06/12/2019, com nº MG-3103504-ABDF.6C80.0BCD.4A64.A7AE.E92E.44CE.7E81; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2021, constando o Código do Imóvel Rural: 950.080.898.686-9; Módulo Rural: 10,3714ha; FMP: 2,00ha; e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/PGFN, em data de 16/07/2021, com o **NIRF**: 7.426.769-8. Quant.: 1. Cód. Ato: 4547-6. Emolumentos: R$2.254,59, Recompe: R$135,27, TFJ: R$1.579,23, Valor Final: R$3.969,09. ISS: R$67,64. Selo Eletrônico: FAI50046. Código de Segurança: 8873-4479-0834-

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

1330. Dou fé. A OFICIAL

AV-10-44.294- Em 22/04/2022. (Protocolo nº 257.182 de 06/04/2022, reentrada de 18/04/2022). **TÍTULO:** Aditivo. Por instrumento particular de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário Nº 2021010372 e ao Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, datado de 16/03/2022, firmado em Uberlândia/MG, as partes nomeadas e contratadas no R-9-44.294, acima, aditam o contrato ali registrado, para alterar os itens abaixo descritos, que passam a ser: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** A emitente, os avalistas e os terceiros garantidores, reconhecem e confessam deverem à cooperativa credora fiduciária, a importância líquida e certa de R$659.218,48, valor atualizado em 16 de março de 2022, representada pela CCB nº 2021010372, bem como as obrigações estabelecidas no Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantida Vinculada à Cédula de Crédito Bancário nº 2021010372. **CLÁUSULA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO:** Valor da dívida confessada e renegociada: R$659.218,48. Prazo: 1.976 dias. Vencimento: 15/08/2027. Juros Remuneratórios: 0,50% a.m., 6,17% a.a. acrescido de 100,00% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR. Custo Efetivo Total - CET: 0,51% a.m., 6,17% a.a. Quantidades de parcelas: 60 parcelas, vencendo-se a primeira em 15/09/2022 e a última em 15/08/2027. **CLÁUSULA TERCEIRA:** Aos 15 de agosto de 2027, a emitente pagará por este aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 2021010372 a Cooperativa de Crédito dos Profissionais da Área da Saúde e de Livre Admissão LTDA - Unicred Aliança, CNPJ nº 70.937.271/0001-53, estabelecida na Avenida João Pinheiro, nº 690, Centro, na cidade de Uberlândia-MG, doravante denominada simplesmente de Cooperativa Credora Fiduciária, ou à sua ordem, a quantia líquida, certa e exigível de R$659.218,48, em moeda corrente, praça de pagamento Araguari/MG. **CLÁUSULA SÉTIMA:** As demais cláusulas e termos da CCB nº 2021010372 e do Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel vinculado a referida CCB, ora aditados, que não conflitarem com o presente aditivo, permanecem inalteradas, inclusive a Garantia de Alienação Fiduciária sobre o presente imóvel, registrado no R-9-44.294, retro, sendo exigíveis na forma contratada, formando este aditivo um todo único e indivisível com a CCB e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária

Continua na ficha 04

248.358

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial:

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | MATRÍCULA 44.294 | DATA 22/04/2022 | FICHA 04

de Bem Imóvel originários, não constituindo o presente aditivo em nenhuma espécie de novação. Quant.: 1. Cód. Ato: 4192-1. Emolumentos: R$1.363,48, Recompe: R$81,80, TFJ: R$955,04, Valor Final: R$2.400,32. ISS: R$40,90. Selo Eletrônico: FOM93361. Código de Segurança: 6639-4710-6526-0457. Dou fé. A OFICIAL

AV-11-44.294- Em 28/04/2023. (Protocolo nº 267.014, de 11/04/2023, reentrada de 26/04/2023). **TÍTULO**: Inscrição do Imóvel no Cadastro Ambiental Rural-CAR. Nos termos do requerimento contido na Escritura Pública abaixo registrada, averba-se para constar que foi apresentado Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, cadastrado em 28/03/2023, com o registro: MG-3103504-DB28.C48A.FE80.4D6A.80B4.37EB.BA83.B7B2, arquivado nesta Serventia. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0. Emolumentos: R$22,65, Recompe: R$1,36, TFJ: R$7,54, Valor Final: R$31,55. ISS: R$0,68. Selo Eletrônico: GRL09142. Código de Segurança: 4813-8085-1860-8962. Dou fé. A OFICIAL

AV-12-44.294- Em 28/04/2023.(Protocolo nº 267.014, de 11/04/2023, reentrada de 26/04/2023). **TÍTULO**: Cancelamento. Nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Dação em Pagamento abaixo registrada, e em virtude de autorização dada pela credora Cooperativa de Crédito dos Profissionais da Área de Saúde e de Livre Admissão LTDA., - UNICRED ALIANÇA, CNPJ nº 70.937.271/0001-53, procede-se ao cancelamento da alienação fiduciária constante do **R-9-44.294**, acima, ficando, portanto, cancelado o aditivo constante na **AV-10-44.294**, acima. Quant.: 1. Cód. Ato: 4140-0. Emolumentos: R$90,92, Recompe: R$5,45, TFJ: R$29,99, Valor Final: R$126,36. ISS: R$2,73. Quant.: 1. Cód. Ato: 4141-8. Emolumentos: R$22,65, Recompe: R$1,36, TFJ: R$7,54, Valor Final: R$31,55. ISS: R$0,68. Selo Eletrônico: GRL09142. Código de Segurança: 4813-8085-1860-8962. Dou fé. A OFICIAL

R-13-44.294- Em 28/04/2023. (Protocolo nº 267.014, de

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

CNM: 043406.2.0044294-63

11/04/2023, reentrada de 26/04/2023). **TÍTULO:** Dação em pagamento. **OUTORGANTES DADORES: HENRIQUE DE ASSIS OLIVEIRA,** brasileiro, empresário, CNH nº 05583601320-DETRAN/MG, CI nº MG-18.094.690-SSP/MG, CPF nº 112.703.596-73, e sua esposa, **ANA PAULA DIAS FRANCO,** brasileira, empresária, CNH nº 06505372240-DETRAN/MG, CI nº 5902505-SSP/GO, CPF nº 700.395.411-77, casados em 26/05/2018, sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Carrijo, nº 326, Bairro Centro. **OUTORGADA RECEBEDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DA ÁREA DA SAÚDE E DE LIVRE ADMISSÃO LTDA. - UNICRED ALIANÇA,** CNPJ nº 70.937.271/0001-53, com sede em Uberlândia/MG, na Avenida João Pinheiro, nº 690, Bairro Centro, representada por seu diretor superintendente, Luis Antônio Menegazzo, CNH nº 03211495586-DETRAN/MG, CI nº 7031704039-SSP/RS, CPF nº 440.924.820-00; e por seu diretor administrador, Leandro Magalhães Rangel, CNH nº 01335877306-DETRAN/MG, CI nº M-7.711.346-SSP/MG, CPF nº 032.284.306-50. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de DAÇÃO EM PAGAMENTO lavrada pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Pedrinópolis/MG, Comarca de Perdizes/MG, em data de 04/04/2023, no Livro nº 61-N, às fls. 155/156/157; e Escritura Pública de Aditamento de Retificação lavrada pelo mesmo Cartório, em data de 26/04/2023, no Livro nº 62-N, à fl. 122. **VALOR:** R$791.754,06. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$791.754,06. **INCRA-** Código do Imóvel: 951.080.898.686-9. CCIR 2022. FMP: 2,00 ha. Consta da Escritura que foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural emitida pela Secretaria da Receita Federal, em data de 30/03/2023, com o **NIRF:** 7.426.769-8. Consta ainda que o tabelião declarou que após análise dos atos societários, verificou-se que a aquisição não é feita por pessoa física ou jurídica estrangeira, ou ainda pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenha sede no exterior. Quant.: 1. Cód. Ato: 4548-4. Emolumentos: R$3.029,66, Recompe: R$181,77, TFJ: R$2.122,12, Valor Final: R$5.333,55. ISS: R$90,89. Selo Eletrônico: GRL09142. Código de Segurança: 4813-8085-1860-8962. Dou fé. A OFICIAL _____

Continua na ficha 05

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial:

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA	DATA	FICHA
44.294	29/08/2024	05

R-14-44.294- Em 29/08/2024. (Protocolo nº 281.298, de 13/08/2024). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DA ÁREA DA SAÚDE E DE LIVRE ADMISSÃO LTDA - UNICRED ALIANÇA**, CNPJ nº 70.937.271/0001-53, com sede em Uberlândia/MG, na Avenida João Pinheiro, nº 690, Centro, representada nos termos de seu Estatuto Social pelo seu Diretor Superintendente Luis Antônio Menegazzo, CI nº 7031704039-SSP/RS, CPF nº 440.924.820-00, e pelo seu Diretor de Operações Leandro Magalhães Rangel, CI nº 7.711.346-SSP/MG, CPF nº 032.284.306-50. **ADQUIRENTE: HUMBERTO MEROLA JÚNIOR**, brasileiro, funcionário público, CI nº 880210108MT-PC/MG, CPF nº 047.396.426-03, casado em 11/11/2023, sob o regime da separação de bens, com MARY SIMONE REIS, brasileira, funcionária pública, CI nº 10.669.138-SSP/MG, CPF nº 101.122.118-79, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Professor José Rodrigues Oliveira, nº 150, Bairro Sibipiruna. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de COMPRA E VENDA de Imóvel, Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, nº 2023010450, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, datado de 15/01/2024, firmado em Araguari-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R$792.000,00. **VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS:** R$62.000,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R$730.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$792.000,00. ITBI no valor de R$15.840,00 recolhido junto ao Sicoob, em data de 27/06/2024. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda Local, em data de 28/06/2024, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 19/07/2024. **INCRA**- Código do Imóvel: 951.080.898.686-9. CCIR 2024. Módulo Rural: 13,6125 ha. FMP: 2,00 ha. Foram apresentados Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT, exercício 2024; e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural fornecida pela Secretaria da Receita Federal, em data de 19/07/2024, com o **NIRF:** 7.426.769-8. **CAR:** Registro nº MG-3103504-DB28C48AFE804D6A80B437EBBA83B7B2,

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

CNM: 043406.2.0044294-63

cadastrado em 28/03/2023. Quant.: 1. Cód. Ato: 4548-4. Emolumentos: R$3.175,69, Recompe: R$190,53, TFJ: R$2.224,41, Valor Final: R$5.590,63. ISS: R$95,27. Selo Eletrônico: IBR56133. Código de Segurança: 5271-0167-5692-8859. Dou fé. A OFICIAL

R-15-44.294- Em 29/08/2024. (Protocolo nº 281.298, de 13/08/2024). **TÍTULO:** Alienação fiduciária. Pelo contrato referido no **R-14-44.294**, o devedor fiduciante **HUMBERTO MEROLA JÚNIOR**, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DA ÁREA DA SAÚDE E DE LIVRE ADMISSÃO LTDA - UNICRED ALIANÇA, com sede em Uberlândia-MG, na Avenida João Pinheiro nº 690, Centro, CNPJ nº 70.937.271/0001-53, representada por seu Diretor Superintendente Luis Antônio Menegazzo, CI nº 7031704039-SSP/RS, CPF 440.924.820-00 e pelo Diretor de Operações Leandro Magalhães Rangel, CI nº 7.711.346-SSP/MG, CPF 032.284.306-50, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária apresentando a dívida o seguinte quadro: **SALDO DEVEDOR:** R$730.000,00. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS: 0,01% ao mês, 0,12% ao ano. PRAZO: 1932 dias. VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 30/04/2024. VENCIMENTO FINAL: 30/04/2029. QUANTIDADE DE PARCELAS: 14. MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO - Ajustado. CUSTO EFETIVO TOTAL: 0,10% ao mês, 1,25% ao ano. JUROS MORATÓRIOS: 1,00% ao mês, 12,00% ao ano. MULTA: 2,00% sobre o valor. VALOR DA PRIMEIRA PARCELA: R$60.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, contados do vencimento da prestação em atraso. VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R$791.754,06. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Quant.: 1. Cód. Ato: 4548-4. Emolumentos: R$3.175,69, Recompe: R$190,53, TFJ: R$2.224,41, Valor Final: R$5.590,63. ISS: R$95,27. Selo Eletrônico: IBR56133. Código de Segurança: 5271-0167-5692-8859. Dou fé. A OFICIAL

AV-16-44.294- Em 29/08/2024. (Protocolo nº 281.298 de

Continua na ficha 06

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

13/08/2024). **TÍTULO:** Pacto Antenupcial. Nos termos do requerimento contido no instrumento particular registrado acima, averba-se para constar que foi registrada sob o nº **47.976**, Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, em data de 05/12/2023, a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de Humberto Merola Júnior e Mary Simone Reis. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0. Emolumentos: R$23,75, Recompe: R$1,42, TFJ: R$7,90, Valor Final: R$33,07. ISS: R$0,71. Selo Eletrônico: IBR56133. Código de Segurança: 5271-0167-5692-8859. Dou fé. A OFICIAL

AV-17-44.294- Em 25/09/2024. (Protocolo nº 282.202, em 11/09/2024). **TÍTULO:** Aditivo. Nos termos do Aditivo datado de 09/09/2024, firmado em Uberlândia/MG, do Contrato acima registrado sob os nºs R-14-44.294 e R-15-44.294, as partes, ali nomeadas e qualificadas, alteram os itens abaixo descritos que passam a ser: **ALTERAR OS CAMPOS** do preâmbulo: **5. Condições do Financiamento:** a. taxa de juros remuneratórios: 0,01% ao mês, 0,12% ao ano; b. prazo: 1694 dias; c. vencimento da primeira parcela: 30/04/2024; d. vencimento final: 30/04/2029; e. quantidade de parcelas: 13; método de amortização: método de amortização ajustado; g. custo efetivo total: 0,10% ao mês, 1,25% ao ano; juros moratórios: 1,00% ao mês, 12,00% ao ano; multa: 2,00% sobre o valor. **5.1. Cronograma de Pagamentos:** parcela 1: R$120.000,00 (30/11/2024); parcela 2: R$80.000,00 (30/12/2024); parcela 3: R$40.000,00 (30/04/2025); parcela 4: R$40.000,00 (30/05/2025); parcela 5: R$80.000,00 (30/12/2025); parcela 6: R$20.000,00 (30/04/2026); parcela 7: R$20.000,00 (30/05/2026); parcela 8: R$80.000,00 (30/12/2026); parcela 9: R$50.000,00 (30/04/2027); parcela 10: R$50.000,00 (30/05/2027); parcela 11: R$50.000,00 (30/04/2028); parcela 12: R$50.000,00 (30/05/2028); parcela 13: R$52.142,56 (30/04/2029). **Ratificação:** o presente aditivo não importa em novação de obrigação, ficando mantidos e permanecendo válidas e inalteradas todas as demais cláusulas e condições convencionadas no Contrato, não alteradas neste Aditivo, inclusive a Garantia registrada nesta matrícula, o qual forma

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

um todo único e indivisível com o mencionado contrato e o pacto adjeto de nº 2023010450 originários. Quant.: 1. Cód. Ato: 4134-3. Emolumentos: R$23,75, Recompe: R$1,42, TFJ: R$7,90, Valor Final: R$33,07. ISS: R$0,71. Selo Eletrônico: IDU04857. Código de Segurança: 3293-3774-3335-1293. Dou fé. A OFICIAL

AV-18-44.294- Em 16/10/2025. (Protocolo nº 294.006, de 19/09/2025). **TÍTULO:** Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento datado de 07/10/2025, firmado em Uberlândia/MG, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DA ÁREA DA SAÚDE E DE LIVRE ADMISSÃO LTDA - UNICRED ALIANÇA**, CNPJ nº 70.937.271/0001-53, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante Humberto Merola Júnior, CPF nº 047.396.426-03, quando intimado pessoalmente em 02/06/2025 à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$792.000,00. ITBI no valor de R$15.840,00 recolhido em data de 17/09/2025. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal local em 19/09/2025, bem como a Certidão do Decurso do Prazo sem a purga da mora, datada de 30/06/2025, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Quant.: 1. Cód. Ato: 4248-1. Emolumentos: R$3.279,59, Recompe: R$246,85, TFJ: R$2.330,29, Fundos: R$0,00, Valor Final: R$5.856,73. ISS: R$98,39. Selo Eletrônico: JKF28665. Código de Segurança: 6546-9647-3334-4484. Dou fé. A OFICIAL

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

C E R T I D Ã O

Certifico e dou fé, nos termos do art. 19, § 1° da Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula n° 44294, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0044294-63). Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5°-A da Lei 15.424/2004.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei n° 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Fábio Barroso Pena - Escrevente

Prazo de validade : 30 dias

Araguari, 16 de outubro de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - **CNS 04.340-6**

Selo Eletrônico nº JKF28731
Cód. Seg.: 4285.1436.4679.8355

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$29,00; TFJ: R$10,25; Valor Final: R$ 39,25; ISS: R$0,81
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

248.358

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.

Código de Segurança: 795a-1192-b8fe-fc39-b53b-3f93-8c5c-7143

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

FABIO BARROSO PENA (CPF ***.499.086-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NZXA-9MRRR-38THL-7PF39.