



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 1 de 7

CNM: 59782.2.0023043-47

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VARGINHA-MG

MATRICULA N.º 23.043

DATA 20 / 01 / 93

IMÓVEL: UMA CASA DE MORADA e seu respectivo terreno, situados em Carmo da Cachoeira-MG, a rua Dom Inocencio, em esquina com a rua Francisco de Assis Reis, com a área total de 220,00ms², sendo - 59,00ms² de área construída; e estadentro da seguinte confrontação: 12,00ms de frente para a rua Dom Inocencio; 20,00ms de um lado com a rua Francisco de Assis Reis; 20,00ms do outro lado - oposto a rua Francisco de Assis Reis, confrontando com Glenio Naves Reis, sendo que a partir da rua D. Inocencio, segue , - 10,00ms, volve a esquerda, 2,00ms, volve novamente a direita até encontrar o fundo; pelos fundos medindo 10,00ms em divisas com - João Ferreira Avelino.

PROPRIETARIO: João Ronaldo Teixeira, medico, CIO 113.764.226-20 RG.M-944.310, e sua mulher, Clelia Maria Figueiredo Teixeira, - professora, CPF 116.733.206-78, RG.M-1081-SSPMG, brasileiros, ' casado no regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Lima Duarte-MG, ora presentes em Carmo da Cachoeira-MG.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, R.2 da matricula nº 10.446;
Livro 02, R.1 da matricula nº 19.398.

R.1-23.043 20.01.93: COMPRA E VENDA. Transmittente: João Ronaldo Teixeira e sua mulher, já qualificados. Adquirente: MILTON DE FIGUEIROA FERNANDES, brasileiro, comerciante, CPF 381.264 . - 607-25, casado com Valeria Matos de Figueiroa Fernandes, professora, no regime de comunhão universal de bens, na vigência da ' Lei nº 6.015/77, residentes em Carmo da Cachoeira-MG. Escritura Pública de 13 de janeiro de 1.993, lavrada em notas pelo Cartório de paz e Tabelionato de Carmo da Cachoeira-MG, no livro 92, fls. 97 a 98 e vº, no valor de cr\$50.000.000,00 . Dou fé. O oficial, *Wellington Luiz Viana Junior*

R-2-23.043 14/06/2002: PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA. Garantidores: Milton de Figueiroa Fernandes e sua mulher - vide verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVDVY-HG372-WKZW4-ANF4A>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 2 de 7

CNM: 59782.2.0023043-47

Cont...

Valéria Matos de Figueiroa Fernandes, acima qualificados. Interveniente Revendedor: POSTO NOVO RIO LTDA, com sede e foro a Rodovia Fernão Dias BR-381, Km 669,8, na cidade de Carmo da Cachoeira/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº18.935.742/0001-74, devidamente representada. Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária para revendedor, datado de 11 de junho de 2002, lavrado em notas pelo 2º Serviço Notarial Roberto Silva, da cidade de Betim/MG, no livro 0359, fls. 160/162. 1 - Pelos Garantidores me foi dito que são senhores e legítimos possuidores titulares, do domínio, do imóvel retro de descrito. 1.1 - o referido imóvel se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, encargos, dívidas e responsabilidades, hipotecas legais, judiciais e convencionais, inclusive litígio com relação a vizinhos, foro e pensão, inclusive impostos em atraso. 2 - O Interveniente Revendedor tem celebrado diversos negócios jurídico-mercantis e contratos de direito civil e comercial nominados e inominados, de diversas naturezas, como é de conhecimento dos garantidores. 3 - Pela presente escritura e nos melhores termos de direito os Garantidores assumem a total responsabilidade, solidariamente com o interveniente revendedor, por todos e quaisquer débitos presentes e futuros, inadimplência, principais e acessórios decorrentes dos negócios jurídico-mercantis realizados com a Ipiranga pelo interveniente garantidor, tais como dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamentos, contratos de confissão e/ou assunção de dívidas, aluguéis, tributos, taxas, emolumentos, juros, encargos moratórios ou da correção monetária, multas, danos no Posto de Serviços Ipiranga, indenizações e multas por infrações contratuais e quaisquer outros débitos, inclusive os já existentes, oriundos de negócios realizados anteriormente a esta escritura, que possam decorrer das relações comerciais entre Interveniente Revendedor e a Ipiranga, bem como os débitos resultantes da emissão de títulos pelos sócios, em nome pessoas, desde que vinculados a liquidação de obrigações contraídas pelo Interveniente Revendedor sem qualquer exceção. 4 - em razão da responsabilidade e da solidariedade assumida acima, os Garantidores constituem, em favor da Ipiranga, primeira e especial hipoteca, sobre o imóvel caracterizado na cláusula 1, com todas as benfeitorias existentes e as que não vierem a serem realizados, pertences e acessórios, maquinários e equipamentos e usos e servidões de direito. 5 - - vide fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVDVY-HG372-WKZW4-ANF4A>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 3 de 7

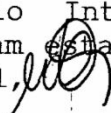
CNM: 59782.2.0023043-47

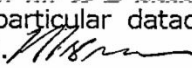
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VARGINHA - MG

MATRICULA Nº 23.043

DATA 14/06/2002

Cont...Fls. 02 -

Responsabilidade solidária dos garantidores pelo pagamento de dívidas contraídas pelo Interveniente Garantidor junto a Ipiranga fica limitada ao valor de R\$200.000,00, que será reajustado mensalmente pela variação do Índice Geral de Preços - IGPM Calculado pela Fundação Getúlio Vargas ocorrida entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento. 5.1 - Ocorrendo qualquer espécie de inadimplência por parte do Interveniente Garantidor, fica a Ipiranga autorizada a promover a execução hipotecária sobre o imóvel hipotecado descrito no item 1 do presente instrumento. 5.2 - As partes dão ao imóvel objeto desta hipoteca o valor total de R\$200.000,00 para efeitos do artigo 818 do Código Civil Brasileiro. 6 - A hipoteca é constituída pelo prazo de 120 meses. 7 - em caso de inadimplemento das obrigações incidirá correção monetária calculada pela variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, mais juros de 1% ao mês sobre o valor corrigido e multa moratória de 10% sobre o total corrigido. 8 - A eventual tolerância a infração da presente escritura não constituirá renúncia aos direitos que são conferidos a ambas as partes. 9 - toda e qualquer despesa resultante da presente escritura, inclusive seu registro no cartório de Registro de imóveis competente, correrá por conta exclusiva dos Garantidores. 10 - as partes em comum contratantes, de comum acordo, elegem o foro da cidade de Betim/MG, para dirimir quaisquer questões oriundas ou fundadas na presente escritura, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja. Finalmente pelos garantidores, pelo Interveniente Revendedor e pela Ipiranga me foi dito que aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos. Dou fé. Oficial, 

Av-3-23.043 - Protocolo nº 115.588, de 15/01/2009 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Certifico que fica **cancelada** a hipoteca constante do **R-2** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 25.11.2008, que fica arquivado. Dou fé. Varginha, 02/02/2009. O Oficial. 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVDVY-HG372-WKZW4-ANF4A>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 4 de 7

CNM: 59782.2.0023043-47

MATRÍCULA

23.043

FICHA

02V

Av-4-23.043. Protocolo nº 126.104, em 07/07/2010. **CAUÇÃO.** De acordo com o Ofício n.º 1204/2010, datado de 02/08/2010, expedido dos autos nº 0707.09.197104-4, da Vara Criminal da Comarca de Varginha, movido por **NEITH JUREMA FIGUEIROA FERNANDES**, brasileira, viúva, do lar, CI 009.710.351 SSP/RJ, CPF 053.148.236-75; **MARIA BEATRIZ FERNANDES**, brasileira, solteira, do lar, CI 04.593.727-3 SSP/RJ, CPF 011.403.437-08; e **MARIA EDUARDA FIGUEIROA FERNANDES CRESPO**, brasileira, solteira, estudante, CI 15.544.313 SSP/MG, CPF 103.508.586-08, residentes e domiciliadas em Carmo da Cachoeira/MG, na Rua Arthur Tiburcio, 494, Centro em face de **MILTON DE FIGUEIROA FERNANDES** e s/m, o imóvel acima foi objeto de caução, para garantia do crédito de R\$82.000,00. Data do registro: 04/08/2010. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$0,00/ RC=R\$0,00/ TFJ=R\$0,00/ VFU=R\$0,00/ Cod.4517-9

Av-5-23.043 - Protocolo nº 216.329, de 10/03/2021 - **CANCELAMENTO** - Certifico que fica cancelada a caução constante do **Av-4** desta matrícula, em virtude de ordem judicial, datada de 08/03/2021, expedida nos autos nº 0707.09.197104-4, da 1ª Vara Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Varginha. Data da averbação: 23/03/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$0,00 RC=R\$0,00 TFJ=R\$0,00 ISS=R\$0,00 VFU=R\$0,00 Cod.4137-6 Qtd: 1 2008-5845-8697-1114

Av-6-23.043. Protocolo nº 216.916, em 05/04/2021. **CONSTRUÇÃO.** De acordo com a Certidão para fins de averbação, emitida pela Prefeitura do Município de Carmo da Cachoeira/MG, datada de 15/04/2021, retifica-se a descrição da edificação objeto do M-0: **Casa residencial, situada em Carmo da Cachoeira/MG, na Rua Dom Inocêncio, nº 780, Centro, com área construída de 514,00m², inscrição municipal nº 01.02.007.0128.001.** Valor Fiscal: R\$1.106.678,30. Data da averbação: 15/04/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.245,19 RC=R\$74,71 TFJ=R\$1.018,80 ISS=R\$24,90 VFU=R\$2.363,60 Cod.4219-2 Qtd: 1 6862-0305-6999-3838

Av-7-23.043. Protocolo nº 216.916, em 05/04/2021. **CND/INSS.** Foi apresentada a CND/INSS nº 000752021-88888583, datada de 26/03/2021, referente à área construída/demolidada de 514,00m². Data da averbação: 15/04/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFJ=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFU=R\$25,06 Cod.4135-0 Qtd: 1 6862-0305-6999-3838

Av-8-23.043. Protocolo nº 217.681, em 10/05/2021. **RETIFICAÇÃO.** Conforme certidão datada de 04/05/2021, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Santa Maria do Suaçui/MG, extraída da matrícula nº 0509300155 1981 3 00001 052 0000091 27, no dia 20/04/1981 foi celebrado sob o regime da comunhão universal de bens, o casamento de **MILTON DE FIGUEIROA FERNANDES** com **VALERIA LIMA MIRANDA MATOS**, que passou a assinar **VALERIA MATOS DE FIGUEIROA FERNANDES** (CPF 388.519.036-20). Data da averbação: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFJ=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFU=R\$25,06 Cod.4134-3 Qtd: 1 8959-4576-1144-0209

Av-9-23.043. Protocolo nº 217.681, em 10/05/2021. **PACTO ANTENUPCIAL.** Foi registrada sob nº 39.535, do livro 3, de Registro Auxiliar, deste Cartório, a escritura de pacto antenupcial lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Santa Maria do Suaçui/MG, folha 192, livro 26, datada de 02/04/1981, de **MILTON DE FIGUEIROA FERNANDES** e s/m **VALERIA MATOS DE FIGUEIROA FERNANDES**, para constar que o regime de seu casamento será o da **comunhão universal de bens**. Data da averbação: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFJ=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFU=R\$25,06 Cod.4135-0 Qtd: 1 8959-4576-1144-0209

Continua na ficha 03 F



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 5 de 7

CNM: 59782.2.0023043-47

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

MATRÍCULA

23.043

FICHA

03F

R-10-23.043. Protocolo nº 217.485, em 30/04/2021. **COMPRA E VENDA.** De acordo com o contrato particular de compra e venda com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 29/04/2021 - nº 1.4444.1517582-0 - SFH - os proprietários identificados no R-1/Av-8, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **ADAIR JESUS MORAIS**, brasileiro, divorciado, oficial das forças armadas e forças auxiliares, IM nº 0419553045 ME/MG, CPF 072.697.016-60, convivente em união estável com **DANUZA APARECIDA PEREIRA MORAIS** (brasileira, pensionista, divorciada, CI MG-7.474.672 PC/MG, CPF 862.998.246-20), ambos residentes e domiciliados em Carmo da Cachoeira, na Rua Godofredo José Caldeira, 22, Centro, pelo preço de R\$950.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$190.000,00 com recursos próprios; R\$760.000,00 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R\$950.000,00. Data do registro: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$2.490,40 RC=R\$149,41 TFI=R\$2.037,59 ISS=R\$49,81 VFU=R\$4.727,21 Cod.4549-2 Qtd: 1 8959-4576-1144-0209

R-11-23.043. Protocolo nº 217.485, em 30/04/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De acordo com o contrato particular com efeito de escritura pública nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/97, datado de 29/04/2021 - nº 1.4444.1517582-0 - SFH, **ADAIR JESUS MORAIS** e **DANUZA APARECIDA PEREIRA MORAIS**, proprietários do imóvel acima matriculado, alienaram o mesmo fiduciariamente à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do empréstimo de R\$760.000,00 que deverá ser pago em 357 prestações no valor inicial de R\$6.221,49, vencendo-se a primeira no dia 25/05/2021. Taxa anual de juros efetiva de: 5,9150% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$950.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$2.372,29 RC=R\$142,33 TFI=R\$1.661,66 ISS=R\$47,45 VFU=R\$4.223,73 Cod.4548-4 Qtd: 1 8959-4576-1144-0209

R-12-23.043. Protocolo nº 217.485, em 30/04/2021. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** O credor identificado no **R-11** emitiu a cédula de crédito imobiliário (Integral e Cartular) nº 1.4444.1517582-0, série 0421. Data da averbação: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$0,00 RC=R\$0,00 TFI=R\$0,00 ISS=R\$0,00 VFU=R\$0,00 Cod.4535-1 Qtd: 1 8959-4576-1144-0209

AV-13-23.043: Protocolo nº 247.501, em 11/12/2024. **INDISPONIBILIDADE:** Por ordem enviada via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, nº 202412.1017.03750972-IA-309, expedida no processo nº 10009512120224063809, da 1ª VARA DE VARGINHA - MG, procedo a presente averbação para constar que foi determinada a **indisponibilidade sobre os direitos** pertencentes a **ADAIR JESUS MORAIS**, do imóvel acima matriculado. Data da averbação: 23/12/2024. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$0,00 Recivil=R\$0,00 TFI=R\$0,00 ISSN=R\$0,00 VFU=R\$0,00 Cód.4135 IUJ91846 9359921355960694.

AV-14-23.043: Protocolo nº 251.745, em 11/06/2025. **INDISPONIBILIDADE:** Por ordem enviada via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, nº 202506.1113.04066660-IA-516, expedida no processo nº 10011816320224063809, da 1ª VARA VARGINHA/MG, procedo a presente averbação para constar que foi determinada a **indisponibilidade** do imóvel acima matriculado. Data da averbação: 25/06/2025. O Oficial. Dou

Continua no verso



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 6 de 7

CNM 59782.2.0023043-47
Matrícula Ficha

23.043

03V

fê. Emol=R\$0,00 Recivil=R\$0,00 TFJ=R\$0,00 ISSQN=R\$0,00 VFU=R\$0,00 Cod. Ato(s): 4135 (1) IYO47629 1899268244609584.

AV-15-23.043: Protocolo nº 260.856, em 02/07/2026. **CANCELAMENTO:** Certifico que fica cancelada a **cédula de crédito imobiliário** constante do **R-12** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 01/07/2026, que fica arquivado. Data da averbação: 23/07/2026. O Oficial. Dou fê. Emol=R\$ 103,03 Recivil=R\$ 7,75 TFJ=R\$ 34,47 ISSQN=R\$ 2,06 VFU=R\$ 147,31 Cod. Ato(s): 4140 (1) KFS41677 5000205829351480 Tributação: 1

AV-16-23.043: Protocolo nº 260.856, em 02/07/2026. **CONSOLIDAÇÃO:** Certifico que fica consolidada a propriedade objeto do **R-11** em nome da fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, à vista de certidão do decurso do prazo de que trata o art. 26, §1º da Lei 9.514/97 sem a purgação da mora e de prova do recolhimento do ITBI. Valor Fiscal: R\$1.017.427,50. Data da averbação: 23/07/2026. O Oficial. Dou fê. Emol=R\$ 3.604,04 Recivil=R\$ 271,27 TFJ=R\$ 2.991,22 ISSQN=R\$ 72,08 VFU=R\$ 6.938,61 Cod. Ato(s): 4249 (1) KFS41677 5000205829351480 Tributação: 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVDVY-HG372-WKZW4-ANF4A>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 7 de 7

Certifico que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **23.043** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº 260.856. CNM 59782.2.0023043-47.

CERTIFICO que constitui **condição** necessária para o **registro de ESCRITURA PÚBLICA, inclusive daquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação**, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS TAXAS destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente (art. 5-A da Lei 15.424/04 MG).

Varginha, 24 de julho de 2026. O Oficial _____

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital. Documento assinado digitalmente por Wellington Luiz Viana Junior CPF nº 007.762.006-23.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Varginha-MG

SELO DE CONSULTA: KHQ45143
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1868501736697439

Quantidade de ato praticados: 1

Ato(s) praticado(s) por:

Wellington Luiz Viana Junior

Oficial

Emol.: R\$28,23 Recomepe: R\$ 2,13 TFJ: R\$10,72 ISS: R\$0,56

Total R\$41,64

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CVDVY-HG372-WKZW4-ANF4A>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br