CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRADORA
Glória Maria dos Santos Avelar

COMARCA DE CARMO DO CAJURU-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

Certifico a pedido da parte interessada e para os fins devidos que revendo neste Cartório no livro 2-RG sob o CNM: 038612.2.0023455-84 de 28/10/2021 verifiquei constar:

23455 - 28/10/2021 - Protocolo: 44008 - 28/10/2021

IMÓVEL: 3,00.00 ha (Três hectares) de terras de cultura, campo e cerrado, situadas na **FAZENDA MANGONGA**, denominado **GLEBA C**, neste município com as seguintes confrontações: O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no marco denominado **C1** de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema U T M - Datum SIRGAS2000, Este (X) 525.176,96 m e Norte (Y) 7.773.077,39 m referentes ao meridiano central 45°00'; daí, confrontando com Faixa de Domínio da Rodovia AMG 0330, com azimute de 160°36'07" e distância de 46,65 m, segue até o marco **C2** de coordenada Norte (Y) 7.773.033,38 m, Este (X) 525.192,45 m ; daí, confrontando com Faixa de Domínio da Rodovia AMG 0330, com azimute de 150°43'48" e distância de 190,88 m, segue até o marco **C3** de coordenada Norte (Y) 7.772.866,88 m, Este (X) 525.285,77 m ;daí, confrontando com VRLF Participações Comércio e Locação de Imóveis Ltda, com azimute de 281°42'57" e distância de 233,30 m, segue até o marco **C4** de coordenada Norte (Y) 7.772.914,25 m, Este (X) 525.057,34 m ;daí, confrontando com Gleba B, com azimute de 351°43'53" e distância de 147,60 m, segue até o marco **C5** de coordenada Norte (Y) 7.773.060,32 m, Este (X) 525.036,11 m ;Finalmente do marco **C5** segue até o marco **C1**, (início da descrição), confrontando com Gleba B, com azimute de 83°05'18", e distância de 141,88 m, fechando assim o perímetro acima descrito. **Observações:** A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo. CAR-MG-3114204-402779EC94DF42489F42489F22DF8949A43DB3; NIRF:2.598.226-5; CCIR: 430.013.014.320-0;

PROPRIETÁRIOS: SÔNIA STELA NOGUEIRA MANO, brasileira, solteira, professora, inscrita no CPF nº 296.113.426-91, domiciliada e residente nesta cidade.

FORMA DE AQUISIÇÃO: Formal de Partilha e doação, datada de 14/08/86, expedido pelo cartório do 2º Ofício da comarca de Divinópolis-MG, extraído dos autos, de nº 14.135/966 de inventário dos bens deixados por falecimento, de Geraldo Mano da Silva

REGISTRO ANTERIOR: Parcelamento de área matrícula 14962, fls. 062, Livro 2-BQ, deste cartório. Protocolo lançado nº 44008. Recibos nº 65526 e 65527. Prenotação: Emolumentos + Recompe: R$ 36,17; Fisc. Jud: R$ 7,30; ISS: R$ 0,68; Valor total: R$ 44,15. Dou Fé. Carmo do Cajuru, 28/10/2021. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0142040100, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo do Cajuru. Nº selo de consulta: EYZ90814, código de segurança: 0586995126400192. Valor Total dos Emolumentos: R$ 2.043,65. Valor do Recompe: R$ 122,55. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.000,04. Valor Final ao Usuário: R$ 3.166,24. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"A Registradora Glória Maria dos Santos Avelar.

R-1-23455 - 05/01/2022 - Protocolo: 44476 - 04/01/2022

SÔNIA STELA NOGUEIRA MANO, brasileira, aposentada, solteira, portadora do CPF nº 296.113.426-91, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 01, bairro centro, cidade Carmo do Cajuru/MG; **VENDEU: 3.00.00 ha (três hectares)** de terras de cultura, campo e cerrado, situadas na **Fazenda Mangonga,** denominado **Gleba C, no município de Carmo do Cajuru/MG. CCIR: 430.013.014.320-0; NIRF: 2.598.226-5; foi apresentado em 2021 o ITR/DIAT: 12.21.68.20.06.79; CAR: MG-3114204-4027.79EC.94DF.4248.9F22.DF89.49A4.3DB3.** Para:

GERALDO ANDRÉ SOARES MANO, brasileiro, despachante, portador do CPF nº 016.279.846-66, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Fernanda Bechelane Maia,** brasileira, advogada, portadora do CPF nº 067.298.846-14, residentes e domiciliados na Rua Padre Moacir Candido Rodrigues, nº 200/403, bairro centro, cidade Carmo do Cajuru/MG; Pelo valor convencionado de **R$15.000,00 (quinze mil reais)** pagos através de dinheiro espécie. O imóvel recebeu o valor fiscal de **R$30.224,70 (trinta mil, duzentos e vinte quatro reais e setenta centavos).** Conforme a Escritura Pública de Compra e Venda, datada dia**, 29/11/2021** lavrada ás **fls 047 e 048** do **livro 103**, no **Ofício do Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de São José dos Salgados. Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens em 05/01/20222 – negativa, hash nº ed25.be93.f16c.cf0d.24ef.f982.e546.dd83.1904.eafd.** Foi emitida a DOI. Protocolo lançado nº 44476. Recibos nº 67396 e 67397. (ISNA). Prenotação: Emolumentos + Recompe: R$ 36,17; Fisc. Jud: R$ 7,30; ISS: R$ 0,68; Valor total: R$ 44,15. Dou Fé. Carmo do Cajuru, 05/01/2022.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0142040100, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo do Cajuru. Nº selo de consulta: EYZ94478, código de segurança: 4703495031971903. Valor Total dos Emolumentos: R$ 877,55. Valor do Recompe: R$ 52,65. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 358,44. Valor Final ao Usuário: R$ 1.288,64. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br" A Registradora Glória Maria dos Santos Avelar.

AV-2-23455 - 17/04/2023 - Protocolo: 46896 - 17/04/2023

Conforme requerimento datado de 30/03/2023 , Carta de Anuência emitida pelo Município de Carmo do Cajuru, datada de 24/03/2023, Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru, datada de 24/03/2023, conforme disposições da OS.INCRA/DC/N°11/76, acompanhado de mapa e memorial descritivo com responsabilidade técnica de Nasser Guimarães Mattar, RNP 05195797633, promovo neste ato a averbação para constar que **03.00.00 ha**, ou seja, **30.000,00 m²** (**trinta mil metros quadrados**) do imóvel acima matriculado, foram **DESCARACTERIZADOS**, sendo denominado **ÁREA URBANA**, passando para a órbita fiscal Municipal, por ter perdido as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal e agro-industrial. ***Foram apresentados CCIR Emissão Exercício 2022, código do imóvel rural: 950.017.493.830-5, denominação do imóvel rural: Fazenda Mangonga, área total (há): 3,0000, módulo rural (há): 42,8571, n.° módulos rurais: 0,07, módulo fiscal (há): 20,0000, n.° módulos fiscais: 0,1500, fração mínima de parcelamento (há): 2,00, n.° do CCIR: 53797880233; Recibo de Entrega da Declaração do ITR Exercício de 2022, Identificação CIB: 9.770.507-1, nome: Fazenda Mangonga - Gleba C; Área Total: 3,0 há, n.° recibo: 29.53.65.82.44.99;CAR: MG-3114204-3B24.6DF7.0CD8.43D9.B968.0D75.D547.7009, Data de Cadastro: 05/01/2023, nome do imóvel rural: Fazenda Mangonga – Gleba C, área total (há) do imóvel rural: 3,0000, módulos fiscais:0,1500, Identificação do proprietário/possuidor: Geraldo André Soares Mano, área de preservação permanente:0,0000(há), área de uso restrito:0,0000(há), área consolidada: 3,0000(há), remanescente de vegetação nativa: 0,0000(há), área de reserva legal: 0,0000(há).*** Os documentos referentes a esta averbação estão arquivados **às fls.19 da Pasta 1-A-2023 de Descaracterização de Imóveis,** desta serventia. Protocolo nº.46896 . Recibos nº 77209 e 77210. (DMM). Prenotação: Emol + Recompe: R$ 46,20; Fisc. Jud: R$ 9,33; ISS: R$ 0,87; Valor total: R$ 56,40. Dou Fé. Carmo do Cajuru, 17/04/2023.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0142040100, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo do Cajuru. Nº selo de consulta: FZX06050, código de segurança: 6914629452625076. Valor Total dos Emolumentos: R$ 493,92. Valor do Recompe: R$ 29,59. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 193,27. Valor Final ao Usuário: R$ 716,78. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br" A Registradora Glória Maria dos Santos Avelar.

R-3-23455 - 05/07/2023 - Protocolo: 47280 - 05/07/2023

Conforme **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO –CCB, LIMITE - GUARDA CHUVA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO**, Cédula nº 347530, emitida em 03/07/2023 no

VALOR de: R$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), com vencimento em 21/06/2033, a **CREDORA**: **COOPERATIVA DE CRÉDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS LTDA – SICOOB CENTRO UNIÃO**, SIGLA: **SICOOB CENTRO UNIÃO**, inscrita no CNPJ/MF nº 65.239.402/0001-99, com endereço na Praça Primeiro de Janeiro, 25, Centro, Carmo do Cajuru, MG, nacionalidade brasileira, efetivou um **EMPRÉSTIMO** referente a quantia de R$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), em favor do **EMITENTE DEVEDOR: GERALDO ANDRÉ SOARES MANO,** cadastrada no CPF sob o nº 016.279.846-66, CNH 03933415835, Detran/MG, 2022-03-17, administrador, nacionalidade brasileira, naturalidade de Divinópolis/MG, casado, endereço: Padre Moacir Candido Rodrigues, 200, apt.403, São Luiz, Carmo do Cajuru/MG. **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO**: **NATUREZA:** Limite de Crédito com garantia Guarda-Chuva. **Valor do Limite concedido:** R$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), **Forma de disponibilizar o credito**: descrito no instrumento da operação derivada. **Forma de pagamento do crédito**: descrito no instrumento da operação derivada. **Periodicidade de pagamento do crédito:** descrito no instrumento da operação derivada ou no vencimento do limite, o que ocorrer primeiro. **Prazo da vigência/vencimento do limite**: 21/06/2033. **Praça e local de pagamento:** Carmo do Cajuru/MG. **ENCARGOS FINANCEIROS:** descrito no instrumento da operação derivada, **OBSERVAÇÃO: Taxa de Juros Remuneratórios:** mínima 0,30% e máxima 30,00 %. **Taxa de Juros Moratórios:** mínima 1,00% e máxima 1,00%. **Multa por inadimplemento:** mínima 2,00% e máxima: 2,00%. **Índice e percentual de correção**: descrito no instrumento da operação derivada. **Sistema de amortização:** descrito no instrumento da operação derivada. **Custo efetivo Total-CET**: descrito no instrumento da operação derivada. **Capitalização:** mensal. **Garantias:** Tipo da garantia: Alienação Fiduciária e outros imóveis; garantia fidejussória pessoa física; **Seguro Prestamista:** opção de contratação descrita no instrumento da operação derivada. **Data de Vencimento da operação:** 21/06/2033. **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO CCB: Valor liberado:** R$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais). **SEGURO PRESTAMISTA:** os emitentes declaram ciência e concordância acerca da não obrigatoriedade da não obrigatoriedade de contração do seguro Prestamista na presente operação de credito, sendo a contratação]ao de sua livre escolha; O emitente declara ainda caso opte pela contratação do seguro prestamista, declara ciência e concordância de que não será compelido a contratar seguro com instituições financeiras ou seguradora por ela indicada, porém poderão livremente optar por contratar; caso opte pelo seguro Prestamista, conforme opção assinalada no item "seguro Prestamista", do preâmbulo declara ciência e concordância de que a contratação será realizada mediante a formalização dos instrumentos contratuais exigidos pela seguradora escolhida (apólice, proposta de adesão ao seguro, declaração pessoal de saúde se houver, entre outros), onde estão pactuadas as condições especificas do seguro contratado, não será compelido a contratar seguro com instituições financeiras ou seguradora por ela indicada, porém poderão livremente optar por contratar. **FORMA DE PAGAMENTO:** No vencimento final estipulado no Item: " características da operação de crédito" do preâmbulo, ou nos vencimentos fixados em cada uma das operações, que derivadas, o que ocorrer primeiro o (s) Emitente deverá pagar o saldo devedor, acrescido dos encargos apurados, salvo eventual liquidação antecipada do debito, na forma prevista nos instrumentos das operações derivadas. **Autorização para débito em conta:** caso a forma do pagamento do crédito definida no item "características da operação de crédito" e no instrumento da operação, que derivadas e no instrumento da operação derivada seja debito em conta corrente, que ocorrer primeiro o (s) Emitente autoriza (m) a Credora expressamente neste ato, a debitar em sua conta corrente para debito indicada no item " características da Operação de Crédito" do preâmbulo, nas datas previstas, os valores correspondentes ás amortizações, encargos e demais despesas referentes a está cédula a as operações derivadas. O (s) emitente (s) obriga (m) – se a sempre manter saldo na conta corrente suficiente para suportar os débitos ora autorizados. **DAS GARANTIAS: AVAL:** intervém neste ato, lançado seus avais, sem limitação e independente de ordem, as pessoas identificadas e qualificadas no instrumento de Crédito.

AVALISTA/CÔNJUGE COMPANHEIRO DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: FERNANDA BECHELANE MAIA, CPF 067.298.846-14, CNH 03711865562, Detran/MG, 07/10/2019, Rua Joaquim Pacifico, 244, São Luiz, Carmo do Cajuru/MG, nacionalidade brasileira, advogada, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, 39 anos, filiação: Geraldo Habib Bechelane Maia e Isa Lucia Bechelane Maia. **CÔNJUGE COMPANHEIRO DO AVALISTA/GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL): GERALDO ANDRÉ SOARES MANO,** cadastrada no CPF sob o n° 016.279.846-66, CNH 03933415835, Detran/MG, 2022-03-17, administrador, nacionalidade brasileira, naturalidade de Divinópolis/MG, casado, endereço: Padre Moacir Candido Rodrigues, 200, apt.403, São Luiz, Carmo do Cajuru/MG, 35 anos, filho de José Geraldo Soares e Fatima Nogueira Mano Soares. **ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL (PERTENCENTE AO EMITENTE).** O emitente entrega, neste ato, em alienação fiduciária, o imóvel acima descrito no AV-2, livre e desembaraçado de quaisquer ônus inclusive débitos fiscais. O referido imóvel ficará sob alienação fiduciária de bem imóvel sem concorrência de terceiros em favor COOPERATIVA DE CRÉDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS LTDA – SICOOB CENTRO UNIÃO, SIGLA: SICOOB CENTRO UNIÃO, Instituição não bancaria, inscrita no CNPJ/MF n° 65.239.402/0001-99, com endereço na Praça Primeiro de Janeiro, 25, Centro, Carmo do Cajuru, MG, nacionalidade brasileira, de propriedade de **GERALDO ANDRÉ SOARES MANO,** cadastrada no CPF sob o n° 016.279.846-66, CNH 03933415835, Detran/MG, 2022-03-17, administrador, nacionalidade brasileira, naturalidade de Divinópolis/MG, casado, endereço: Padre Moacir Candido Rodrigues, 200, apt.403, São Luiz, Carmo do Cajuru/MG, 35 anos, filho de José Geraldo Soares e Fatima Nogueira Mano Soares, no valor de R$ 900.000,00 (novecentos mil reais), Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pelo Emitente junto ao Credor Fiduciário, na forma do presente Instrumento de Crédito, o Garantidor Fiduciante, neste ato, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito transfere ao Credor Fiduciário, em alienação fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n° 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, o bem de sua propriedade, individualizado acima. **DO FORO**: fica eleito como competente para conhecer e dirimir quaisquer duvidas ou questões que porventura venham a decorrer deste instrumento o foro da comarca de Carmo do Cajuru/MG. A referida Cédula está **registrado sob o n.° 2447 de ordem - fls. 147- Livro 3- L Auxiliar**. A referida Cédula de Crédito Bancário foi arquivada na **Pasta 01-A 2023, de Cédula de Crédito Bancário, às fls. 13.** Protocolo lançado n° 47280. Recibos n° 78743 e 78744. (TMO). Prenotação: Emolumentos + Recompe: R$ 46,20; Fisc. Jud: R$ 9,33; ISS: R$ 0,87; Valor total: R$ 56,40. Dou Fé. Carmo do Cajuru, 05/07/2023. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0142040100, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo do Cajuru. N° selo de consulta: GNH10581, código de segurança: 3566185273308978. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.036,14. Valor do Recompe: R$ 62,12. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 734,47. Valor Final ao Usuário: R$ 1.832,73. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"A Registradora Glória Maria dos Santos Avelar.

R-4-23455 - 01/07/2025 - Protocolo: 50952 - 25/06/2025

CONSOLIDAÇÃO - Conforme Requerimento de Consolidação de Propriedade apresentado a esta serventia datado de 25/06/2025, em conformidade com § 7° do art. 26 da Lei 9.514/97, os alienantes/fiduciantes da cédula de crédito bancário, de alienação fiduciária, Geraldo André Soares Mano, CPF n.° 016.279.846-66, e sua esposa Fernanda Bechelane Maia, CPF n.° 067.298.846-14, registrado acima sob o **n° 347530**, foram notificados pessoalmente no dia 06/03/2025, para a purga da mora das obrigações contratuais e, mesmo após decorrido o prazo previsto em lei, não quitaram o débito, razão pela qual a propriedade do imóvel (30.000,00 m², situadas na Fazenda Mangonga) fica **CONSOLIDADO** em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS LTDA – SICOOB CENTRO UNIÃO**, SIGLA: **SICOOB**

CENTRO UNIÃO, CNPJ/MF nº 65.239.402/0001-99, com endereço na Praça Primeiro de Janeiro, 25, Centro, Carmo do Cajuru, MG. ITBI recolhido sob o valor de R$ 2.377.500,00. **Obs.:** Os documentos referentes a este registro estão arquivados às fls.07 da Pasta 1-A-2025 de Consolidação, desta Serventia. Inscrição Imobiliária:01.22.0086.0000.000. Protocolo nº 50952. Recibos n° 95904 e 95905. (DMM). Prenotação: Emol + Recompe: R$ 50,73; Fisc. Jud: R$ 10,25; ISS: R$ 0,94; Valor total: R$ 61,92. Dou Fé. Carmo do Cajuru, 01/07/2025. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0142040100, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo do Cajuru. Nº selo de consulta: ISR70035, código de segurança: 8806140679152085. Valor Total dos Emolumentos: R$ 4.357,70. Valor do Recompe: R$ 327,99. FIC: R$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.591,19. Valor Final ao Usuário: R$ 8.364,03. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br" A Registradora Glória Maria dos Santos Avelar.

Certifico e dou fé que o presente documento confere com o original arquivado neste Cartório. Carmo do Cajuru, 01 de julho de 2025. . Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0142040100, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo do Cajuru. Nº selo de consulta: ISR70035, código de segurança: 8806140679152085. Valor Total dos Emolumentos: R$ 26,97. Valor do Recompe: R$ 2,03. FIC: R$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 10,25. Valor Final ao Usuário: R$ 39,79. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"

. A Registradora.



Qualquer emenda ou rasura invalida o presente documento.