



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS CALDAS/MG

Oficial: Joamar Gomes Vieira Nunes

Rua Dr. Vital Brasil, 33- Centro- CEP.: 37.780-000

Tel.: (35) 99958-0088 - Whatsapp: (35) 99958-0088-E-mail: ritdpjcaldasmg@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM - 038885.2.0018363-43

CNM: 038885.2.0018363-43

CNM 038885.2.0018363-43

LIVRO 2- "DN" - REGISTRO DE IMÓVEIS-REGISTRO GERAL ANO: 2023

MATRICULA: 18363(dezoito mil, trezentos e sessenta e três). //
Protocolo: 58373. Caldas MG, 12 de JUNHO de 2023(Pren. Em 06/06/2023). //
Imóvel: Uma gleba de terras mistas, situada no lugar denominado "CACHOEIRINHA", município de CALDAS-MINAS GERAIS, desmembrada de maior porção, dividida e demarcada, com área desmembrada remanescente de 05h.93".73c.(cinco hectares, noventa e três ares e setenta e três centiares), sem benfeitorias, tudo dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no mourão da cerca da porteira da propriedade, onde está o ponto 001(E 361149,801; N 7576264,133), segue por cerca de arame em divisa com Industria de Laticínios Parreiras de Caldas, passando pelo ponto 040 até o canto da cerca à margem do córrego, onde está o ponto 034(E 361021,002; N 7576139,617), voltando à esquerda seguindo por cerca de arame em divisa com Sidney Augusto de Melo, passando pelos pontos 039, 041, até o canto da cerca, onde está o ponto 042(E 361145,453; N 7576196,047), voltando à esquerda, seguindo por cerca de arame ainda na mesma confrontação até o canto da cerca, onde está o ponto 043(E 361155,215; N 7576242,907), voltando à direita, cruzando a estrada, seguindo até o canto da cerca, onde está o ponto 044(E 361159,680; N 7576245,851), voltando à direita, seguindo por cerca de arame em divisa com o mesmo Sidney Augusto de Melo até o canto da cerca, onde está o ponto 031(E 361283,220; N 7576105,059), voltando à esquerda, seguindo por cerca de arame até o canto, onde está o ponto 030(E 361353,035; N 7576082,763), voltando à esquerda, seguido por cerca de arame em divisa com Carlos Alberto Bitencourt Generoso, até o canto da cerca, à margem de um córrego, voltando à esquerda, seguindo por córrego em divisa com João Batista da Fonseca, até o canto da cerca, onde está o ponto 004(E 361282,537; N 7576396,301), voltando à esquerda, seguindo por cerca de arame em divisa com Industria de Laticínios Parreiras de Caldas, passando pelos pontos 003, 005, 002 até o mourão da porteira, onde se deu início e fim do levantamento que concluiu-se com a área total de 5h. 93a. 73ca. ou 2,453 alqueires". Imóvel cadastrado no INCRA: 950.181.162.817-6(at: 20,4464h, em nome de João Neves Martins Leal, CPF: 126.202.336-07; denominação: Sítio Cachoeirinha; localização: Estrada Caldas ao bairro Lagoa Seca; mód. Rural: 13,3636; nº mód. rurais: 1,53; mód. Fiscal: 26,0000; nº mód. Fiscais: 0,7864; fmp: 2,0), com CCIR nº 53520961227 exercício 2022 quitado; na Receita Federal com o NIRF: 8.903.403-1(at: 20,4h, em nome de João Neves Martins Leal, CPF: 126.202.336-07), com CNF emitida pela Secretaria da Rec. Federal em 27/12/2022, válida até 25/06/2023;e, no CAR: MG-3110301-2B7FE6DA16BA4C518286EBB3246D68E9, cadastrado em 11/06/2015. //
PROPRIETÁRIO: JOÃO NEVES MARTINS LEAL, brasileiro, balconista, maior, solteiro, CPF nº 126.202.336-07 e RG: nº MG-12.522.133 expedido por SSP/MG, nascido em 09/09/1993, conforme certidão de nascimento matrícula nº 0419960155 1993 1 00038 029 0027730 33 de 19/12/2022, do RCPN de Botelhos, residente e domiciliado na Rua Sebastião Martins de Carvalho, nº 271, Bairro centro, Caldas, Minas Gerais, CEP 37.780-000. Título aquisitivo: R.1(compria) e Av.4(retificação de área), matrícula 15040, fls.74, liv.2-CK, posteriormente matriculada sob nº 16999, fls.132, livro 2-CZ, d/registro. CONDIÇÕES: Ficam mantidas as servidões existentes. NOTA: Matrícula aberta face os desmembramentos ocorridos nas averbações 4 e 6/matricula 16999. O escrevente autorizado(Rodrigo F. Pellissier):
4401-6(Emol. R\$60,39, TFI: R\$18,99 = R\$79,38) A.233/2023
Selo digital: GKT00311; cód. Segurança: 3017.5840.5523.1847(13 atos)

AV.1-18.363. CASAMENTO. Nos termos do requerimento datado de 06/06/2025, assinador por João Neves Leal, CPF nº 126.202.336-07, acompanhado de certidão de casamento com averbação matrícula nº 0565720155 2024 3 00004 122 0001004 97, expedida em 02/04/2024, pelo RCPN de Caldas/MG, r. fotocópia de Registro Geral- CPF, na forma dos artigos 796 e 866 do Provimento 93/2020 TJMG, fica para os fins de direito averbado o Casamento do proprietário: **JOÃO NEVES MARTINS LEAL**, com **MARCELA DE SOUZA REIS**, casados em 03/02/2004, sob o regime de **comunhão parcial de bens**, passando ela a usar o nome de: **MARCELA DE SOUZA REIS LEAL**. Emol. R\$24,52, TFI R\$8,28. Recome R\$1,85. ISS R\$1,23. FIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$35,88. Atos Praticados: 01. Código do ato: 1 x 4160. Selo Eletrônico: IWC44113. Cód. Segurança: 2765276283560987. Protocolo: 60.396. Caldas-MG 09 de junho de 2025. Oficial Substituta: Aline Maria Ferreira Rocha

AV.2-18.363. QUALIFICAÇÃO DA(S) PARTE(S). Nos termos do requerimento, constante na Av.1/18.363, na forma do artigo 796 e 866 do Provimento 93/2020 TJMG, fica para os fins de direito averbado que a proprietária: **MARCELA DE SOUZA REIS LEAL** é inscrita no

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBT4V-FLTL2-3YBUS-6VP77>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS CALDAS/MG

Oficial: Joamar Gomes Vieira Nunes

Rua Dr. Vital Brasil, 33- Centro- CEP.: 37.780-000

Tel.: (35) 99958-0088 - Whatsapp: (35) 99958-0088-E-mail: ritdpjcaldasmg@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM - 038885.2.0018363-43

CNM: 038885.2.0018363-43

Registro Geral-CPF nº 078.373.396-81. Emol. R\$24,52, TFI R\$8,28. Recompe R\$1,85. ISS R\$1,23. FIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$35,88. Atos Praticados: 01. Código do ato: 1 x 4160. Selo Eletrônico: IWC44114. Cód. Segurança: 9486385094299196. Protocolo: 60.396. Caldas-MG 09 de junho de 2025. Oficial Substituta: Aline Maria Ferreira Rocha

R.3-18.363. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO-CCB- Empréstimo, Nº da Cédula nº 3869168, emitida em Caldas/MG, aos 05 de junho de 2025, no valor de R\$ 191.043,67 (cento e noventa e um mil, quarenta e três reais, sessenta e sete centavos), com vencimento em 11 de junho de 2029 (11/06/2029), figurando como **EMITENTE(S)/DEVEDOR(S)/ GARANTIDOR FIDUCIANTE: JOÃO NEVES MARTINS LEAL**, brasileiro, produtor agropecuário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, inscrito no CPF nº 126.202.336-07 e RG nº MG-12.522.133 expedido por SSP/MG, com 31 anos de idade, filho de José Tarciso Leal e Ana Rita Martins Leal, residente e domiciliado na Rua Sebastião Martins de Carvalho, nº 271, centro, cs., Caldas/MG, CEP 37.780-000, endereço eletrônico: joaonevesm@gmail.com. Cônjuge companheiro(a) do garantidor fiduciante/interveniente anuente: MARCELA DE SOUZA REIS LEAL, inscrita no Registro Geral- CPF nº 078.373.396-81; **o imóvel objeto matriculado**, avaliado no valor de R\$320.614,20, de propriedade do emitente/garantidor fiduciante acima; bem como todas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, foi dado em garantia do pagamento da dívida decorrente desta cédula, modalidade **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, à **CREDORES**: Cooperativa de Crédito Agrocredi Ltda, Sicoob Agrocredi, inscrita no CNPJ/MF nº 42.873.828/0001-02, endereço: Rua Capitão Joaquim Norberto, nº 105, centro, Guaxupé-MG, CEP 37.830-006, endereço eletrônico: pa.caldas@sicoobagrocredi.com.br. **COM AS DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA CÉDULA DO PLENO CONHECIMENTO DAS PARTES.** Ficando uma via devidamente assinada e arquivada nesta serventia. Emol. R\$1.285,38, TFI R\$642,26. Recompe R\$96,75. ISS R\$64,27. FIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$2.088,66. Atos Praticados: 01. Código do ato: 1 x 4542. Selo Eletrônico: IWC44117. Cód. Segurança: 8694189859047049. Protocolo: 60.397. Caldas-MG 09 de junho de 2025. Oficial Substituta: Aline Maria Ferreira Rocha

AV.4-18.363. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do requerimento, emitido por Félix & Félix Advogados, inscrito no CPNJ sob o nº 42.254.924/0001-64, em 28 de julho de 2026, e certidão de não purgação de mora expedida por esta serventia em 02 de junho de 2026, dentre outros documentos arquivados, de acordo com o artigo 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, procedo esta averbação para constar a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE do imóvel matriculado objeto desta matrícula**, de propriedade de JOÃO NEVES MARTINS LEAL, balconista, portador da carteira de identidade nº MG-12.522.133 SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 126.202.336-07, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, em 03/02/2004, com MARCELA DE SOUZA LEAL REIS, portadora da carteira de identidade nacional- CPF sob o nº 078373.396-81, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Sebastião Martins de Carvalho, nº 271, Bairro centro, em Caldas/MG, CEP 37.780-000, **em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO AGROCREDI LTDA.**, denominada por SICOOB AGROCREDI, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 42.873.828/0001-02, com endereço na Rua Capitão Joaquim Norberto, nº 105, Bairro centro, Guaxupé/MG, CEP 37.800-000, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária, em garantia nº 3869168, devidamente registrado sob o nº 3/18.363. Valor da consolidação: R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Apresentada guia de ITBI nº 218/2026, devidamente quitada. Emol. R\$2.691,10, TFI R\$1.344,66. Recompe R\$202,56. ISS R\$134,56. FIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$4.372,88. Atos Praticados: 01. Código do ato: 1 x 4242. Selo Eletrônico: KHS56224. Cód. Segurança: 4674282396272282. Protocolo: 62.315, de 21 de agosto de 2026. Dou fé, Caldas/MG, 26 de agosto de 2026. A Oficial Substituta, Aline Maria Ferreira Rocha,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBT4V-FLT2-3YBUS-6VP77>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS CALDAS/MG

Oficial: Joamar Gomes Vieira Nunes

Rua Dr. Vital Brasil, 33- Centro- CEP.: 37.780-000

Tel.: (35) 99958-0088 - Whatsapp: (35) 99958-0088-E-mail: ritdpjcaldasmg@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM - 038885.2.0018363-43

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica da matrícula nº **18363**, extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, à qual me reporto, com páginas devidamente numeradas, que não podem ser utilizadas separadamente.

OBSERVAÇÃO: Constitui condição necessária para a realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado 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, com sua *referência na escritura correspondente*, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do **art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004**.

Caldas/MG, 28 de agosto de 2026.

Eu, **Aline Maria Ferreira Rocha - Oficial Substituta**, que o subscrevo, dou fé e assino.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da Lei nº 6.015/73 (art. 19, §1º, 5º e 7º), da Medida Provisória 2.200-2/01, da Lei nº 11.977/09 e Lei 14.063/20.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE CALDAS/MG

Selo de Consulta Nº KHS56510

Código de Segurança: 9076095912938845

Quantidade de Atos Praticados: 1

Ato(s) praticados por:

Aline Maria Ferreira Rocha - Oficial Substituta

Emol.: R\$ 28,23 + TFJ: R\$ 10,72 - ISS: R\$ 1,41

RECOMPE: R\$ 2,13 - FIC/SRI: R\$ 0,00

Valor Final: 42,49

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBT4V-FLT2-3YBUS-6VP77>