



Valide aqui
este documento



**ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE OURO FINO
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Oficiala: Rita de Cássia Vicentini Quágia de Carvalho
Oficial Substituto: Gustavo Passos de Carvalho
Rua Treze de Maio, nº 82 – Centro – tel. (35) 3441-2950
e-mail: cri.ourofino@hotmail.com

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
OURO FINO - MG**

CNM: 038943.2.0020813-36
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

20813

ficha

1

20813 - 20/03/2017 - Protocolo: 66218 - 14/03/2017

BAIRRO SÃO PEDRO, município: Ouro Fino/MG

ITR: 8687035-1 CCIR 02204401158/ 05182448160 - Código do Imóvel Rural 999.920.646.377-5/ 442.283.018.783-5 - Uma gleba de terras com área de 15,12has., com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, de coordenadas N 7.536.624,22 m. e E 347.649,25 m.; deste, segue com azimute de 89°43'48" e distância de 126,87 m., confrontando neste trecho com Sue. de Luiz Garcia de Oliveira, até o vértice M2, de coordenadas N 7.536.624,82 m. e E 347.776,12 m.; deste, faz canto, deflete a esquerda e segue com azimute de 37°10'58" e por uma distância de 69,50 m., confrontando neste trecho com o mesmo, até o vértice M3, de coordenadas N 7.536.680,19 m. e E 347.818,12 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue distância de 250,86 m., confrontando neste trecho com a Estrada Municipal, até o vértice M4, de coordenadas N 7.536.566,75 m. e E 348.038,15 m.; Deste, segue por uma distância de 177,42 m., confrontando neste trecho com a Estrada Municipal, até o vértice M5, de coordenadas N 7.536.489,24 m. e E 348.188,13 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue distância de 171,00 m., confrontando neste trecho com Ribeirão dentro da Mata, até o vértice M6, de coordenadas N 7.536.355,93 m. e E 348.139,69 m.; deste, faz canto, deflete a esquerda e segue com distância de 82,85 m., confrontando neste trecho com o córrego existente, até o vértice M7, de coordenadas N 7.536.307,20 m. e E 348.190,96 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue com azimute de 232°14'24" e distância de 76,70 m., confrontando neste trecho com as margens da faixa de domínio da Rodovia João Tavares Corrêa Beral (MG-290) KM 63, até o vértice M8, de coordenadas N 7.536.260,30 m. e E 348.130,27 m.; deste, segue com azimute de 232°14'24" e distância de 190,12 m., confrontando neste trecho com o mesmo, até o vértice M9, de coordenadas N 7.536.143,94 m. e E 347.979,90 m.; deste, faz canto, deflete a direita e segue com azimute de 325°27'13" e distância de 208,37 m., confrontando neste trecho com José Ribeiro de Paiva, até o vértice M10 de coordenadas N 7.536.315,58 m. e E 347.861,74 m.; deste, segue com azimute de 325°27'13" e distância de 374,70 m., confrontando neste trecho com o mesmo, até o vértice M1, de coordenadas N 7.536.624,22 m. e E 347.649,25 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Inconfidentes - MG, de coordenadas E 363.219,729 m e N 7.531.309,952 m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o WGS84. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, Matrícula 2.094; 13.146; 20.660.

PROPRIETÁRIO(A): **JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, maior, comerciante, RG: 24.383.520,6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, casados sob o regime de

Continua no verso

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UYWP-956FA>

Valide aqui
este documento

matrícula do imóvel

20813

ficha

1

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UYWP-956FA>

comunhão parcial de bens com FABIANA GISELE MIRANDA RODRIGUES DE PAIVA, brasileira, RG: 27.052.818.5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 187.660.498-06, residentes e domiciliados na Rua Euclides Toledo Piza, 90, bairro Parque São Camilo, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP; e, **NICELZIO RIBEIRO PAIVA**, brasileiro, maior, RG: 16.576.027, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 059.176.958-14, casados sob o regime de comunhão parcial de bens com ANGELA MARIA NORA RIBEIRO, brasileira, RG: 35.594.638.5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 499.932.326-53, residentes e domiciliados na Rua Conselheiro João Adolfo Rangel, 222, bairro Planalto Verde, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP.

Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,53. Recomepe: R\$ 0,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,49. Total: R\$ 6,29. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 18,39. Recomepe: R\$ 1,10. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,13. Total: R\$ 25,62. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: BHE23026, código de segurança : 9195453686982486. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 787,23. Valor Total do Recomepe: R\$ 47,14. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 369,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.203,78. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

A Oficial *[assinatura]*

AV-1-20813 - 20/03/2017 - Protocolo: 66218 - 14/03/2017

A requerimento dos proprietários datado de 05 de janeiro de 2017, que juntou mapa e memorial descritivo devidamente assinado pelo responsável técnico João Paulo Domingues B. Silvério CREA 150.525/TD, ART 14201700000003561518, foi aberta a presente matrícula em virtude da inserção de medidas perimetrais e fusão dos registros anteriores nos termos do Art. 234 da Lei Federal 6015/73. Imóvel avaliado em R\$196.560,00. Ato: 4128, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 673,06. Recomepe: R\$ 40,38. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 331,50. Total: R\$ 1.044,94. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,53. Recomepe: R\$ 0,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,49. Total: R\$ 6,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: BHE23026, código de segurança : 9195453686982486. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 787,23. Valor Total do Recomepe: R\$ 47,14. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 369,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.203,78. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

A Oficial *[assinatura]*

R-2-20813 - 15/09/2017 - Protocolo: 67263 - 08/09/2017

COMPRA E VENDA - Parte ideal correspondente a 50% do imóvel - Nos termos de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro n.º 148, fls. 156 a 157v.º, em 26 de junho de 2017, pelo Tabelião do 2º Ofício de Notas desta Comarca de Ouro Fino MG, a parte ideal do

Continua na ficha 2

continua na ficha



Valide aqui
este documento

AVISO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

CNM: 038943.2.0020813-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

20813

ficha

2

imóvel foi adquirida por **JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, maior, comerciante, RG: 24.383.520.6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, casados sob o regime de comunhão parcial de bens com **FABIANA GISELE MIRANDA RODRIGUES DE PAIVA**, brasileira, RG: 27.052.818.5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 187.660.498-06, residentes e domiciliados na Rua Euclides Toledo Piza, 90, bairro Parque São Camilo, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP, por compra feita à **NICELZIO RIBEIRO PAIVA**, brasileiro, maior, RG: 16.576.027, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 059.176.958-14, casados sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANGELA MARIA NORA RIBEIRO**, brasileira, RG: 35.594.638.5, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 499.932.326-53, residentes e domiciliados na Rua Conselheiro João Adolfo Rangel, 222, bairro Planalto Verde, CEP: 13848-150, Mogi Guaçu/SP, pelo preço de R\$98.280,00. Ato: 4517, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.119,77. Recome: R\$ 67,18. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 457,35. Total: R\$ 1.644,30. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: BMN16630, código de segurança : 1147375219436414. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.119,77. Valor Total do Recome: R\$ 67,18. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 457,35. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.644,30. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"
A Oficial *Miranda*

AV-3-20813 - 15/03/2023 - Protocolo: 78684 - 14/03/2023

DIVÓRCIO

Procede-se a esta averbação para constar o **DIVÓRCIO** dos proprietários José Neovaldo de Paiva e Fabiana Gisele Miranda Rodrigues de Paiva, conforme requerimento da parte interessada de 13 de março de 2023, anexa certidão de casamento emitida em 09 de março de 2023, pelo Registro Civil das Pessoas da Comarca de Mogi Guaçu SP, Livro 72, fls. 198, termo 12697, em que consta a averbação do mandado judicial expedido pela 3ª Vara Cível da cidade e comarca de Mogi Guaçu SP, datado de 19 de julho de 2019, assinado digitalmente pelo MMº Juiz de Direito da mencionada Vara, Dr. Fernando Colhado Mendes, nos autos nº 1001507-96.2019.8.26.0362, por sentença proferida aos 19 de julho de 2019, a qual transitou em julgado aos 04 de setembro de 2019, foi decretado o **DIVÓRCIO** do casal, retomando a mulher o usar o nome de solteira, Fabiana Gisele Miranda Rodrigues. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GGD64769, código de segurança : 1270202979451623. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,65. Recome: R\$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Valor ISS: R\$ 1,13. Total: R\$ 31,55. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.414,28. Valor Total do Recome: R\$ 144,84. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.182,91. Valor total do ISS: R\$ 120,71. Valor Total Final

Continuar no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UYWP-956FA>

Valide aqui
este documento

matrícula do imóvel

ficha

20813

2

verso

ao Usuário com ISS: R\$ 3.862,74 "Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>"

Ivanilda Fátima de Paula
Ivanilda Fátima de Paula
Escrevente Autorizada

R-4-20813 - 15/03/2023 - Protocolo: 78684 - 14/03/2023

PARTILHA DE BENS

Nos termos da Certidão expedida em 09 de março de 2023 da Escritura Pública de Partilha, lavrada no Livro n.º 988, página 359, em 29 de outubro de 2021, pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Mogi Guaçu SP, entre as partes, José Neovaldo de Paiva e Fabiana Gisele Miranda Rodrigues, o imóvel avaliado em R\$ 200.000,00, foi atribuído em sua totalidade ao divorciado **JOSE NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, empresário, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, divorciado(a), residente e domiciliado na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira, 253, bairro Jardim Santa Mônica I, Mogi Guaçu/SP. Em virtude dos quinhões serem idênticos, não havendo reposição gratuita ou onerosa, não há incidência de ITBI ou ITCMD. Emitida a DOI. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GGD64769, código de segurança : 1270202979451623. Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.374,85. Recome: R\$ 142,48. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.169,79. Valor ISS: R\$ 118,74 . Total: R\$ 3.687,12. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.414,28. Valor Total do Recome: R\$ 144,84. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.182,91. Valor total do ISS: R\$ 120,71 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 3.862,74 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

Ivanilda Fátima de Paula
Ivanilda Fátima de Paula
Escrevente Autorizada

AV-5-20813 - 06/04/2023 - Protocolo: 78783 - 06/04/2023

CAUÇÃO LOCATÍCIA

Pelo Aditivo de Contrato de Locação e Termo de Caução, datados de 31 de março de 2023, o proprietário da presente matrícula Sr. **JOSE NEOVALDO DE PAIVA**, brasileiro, empresário, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, divorciado(a), residente e domiciliado na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira, 253, bairro Jardim Santa Mônica I, Mogi Guaçu/SP, deu o imóvel em **caução** ao(à)s **locador(a)(s): Marinês Ferreira de Melo Rossetti Mantovani**, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF 187.213.048-82 e do RG n.º 20.626.944-4 SSP/SP; **Maria Augusta Rossetti**, brasileira, estudante, maior, capaz, portadora

Continuação da ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UWVP-956FA>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 038943.2.0020813-36

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

20813

ficha

3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UWVP-956FA>

do CPF n.º 416.809.568-17 e do RG n.º 58.671.408-X SSP/SP e Ana Clara Rossetti, brasileira, estudante, maior, capaz, portadora do CPF n.º 416.809.548-73 e do RG n.º 58.671.341-4 SSP/SP, todas residentes e domiciliadas em Artur Nogueira SP, na Av. Dr. Fernando Arens, n.º 193, Centro, em garantia do adimplemento do aditivo de contrato de locação firmado pelo(a) locatário(a): J N DE P VESTUÁRIOS - EIRELLI, com sede na cidade de Artur Nogueira SP, na Rua Nossa Senhora das Dores, n.º 1.928 - Pq. Paineiras, inscrita no CNPJ n.º 11.278.360/0001-76, neste ato representada por seu único sócio e administrador José Neovaldo de Paiva, já qualificado, pelo prazo de 36 meses, a ter início em 05/10/2021 e término em 05/10/2024, no valor já reajustado em 05/10/2022 para R\$ 11.348,00, por mês. O aluguel será reajustado anualmente durante e após a vigência deste contrato pelo IGP-M ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo, inclusive em eventual prorrogação. Ficando esclarecido ainda, que a participação do caucionante deverá garantir a locação ora referida, mesmo em hipótese de ser alienado a terceiros, devendo a garantia estender-se até a devolução do imóvel ao locador, e após a entrega das chaves e a quitação de todos os débitos referentes a locação, ficando condicionado o cancelamento desta caução à apresentação do recibo de entrega de chaves e quitação geral. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n.º ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GMS13067, código de segurança : 1017697312541662. Ato: 4245, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.659,27. Recompe: R\$ 159,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.561,90. Valor ISS: R\$ 132,96 . Total: R\$ 4.380,71. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.709,61. Valor Total do Recompe: R\$ 162,54. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.578,64. Valor total do ISS: R\$ 135,48. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 4.586,27 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

Ivanilda Fátima de Paula
Escrevente Autorizada

AV-6-20813 - 17/01/2024 - Protocolo: 80580 - 17/01/2024

CANCELAMENTO DE CAUÇÃO

A requerimento emitido pelo proprietário em 17 de janeiro de 2024, no qual juntou uma Autorização do Cancelamento de Caução, datado em 12 de janeiro de 2024, emitido pelas locadoras Marinês Ferreira de Melo Rossetti Mantovani; Maria Augusta Rossetti e Ana Clara Rossetti, para constar o cancelamento da Av-5 retro. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HDO43843, código de segurança : 2726606688620723. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 95,30. Recompe: R\$ 5,72. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 31,44. Valor ISS: R\$ 4,76 . Total: R\$ 132,46. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 121,67. Valor Total do Recompe: R\$

Continua no verso



O Nº 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui
este documento

CNM: 038943.2.0020813-36

matrícula do imóvel

20813

ficha

3

verso

7,31. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 40,20. Valor total do ISS: R\$ 6,08. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 175,26. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".


Ivanilda Fátima de Paula
Escrevente Autorizada

AV-7-20813 - 29/02/2024 - Protocolo: 80763 - 28/02/2024

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL

A requerimento da parte interessada, datado de 29 de fevereiro de 2024 que juntou documentação comprobatória, o proprietário JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA, brasileiro, produtor agropecuário/em geral, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83 no qual juntou uma certidão expedida pelo Tabelião do Registro Civil das Pessoas Naturais de Mogi Guaçu - SP, Livro 146, fls.106, termo 34321, altera-se seu estado civil para CASADO, por haver contraído matrimônio com BEATRIZ SINHORETI, brasileira, administrador, RG: 50.949.511-4, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 400.926.108-03, pelo regime de separação total de bens, passando ela assinar BEATRIZ SINHORETI DE PAIVA. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HJJ57548, código de segurança : 3256780643800889. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Valor ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 33,07. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 73,87. Valor Total do Recomepe: R\$ 4,43. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 24,56. Valor total do ISS: R\$ 3,70. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 106,56. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".


Rayna Leticia C. de Moraes
Escrevente Autorizada

AV-8-20813 - 29/02/2024 - Protocolo: 80763 - 28/02/2024

PACTO ANTENUPCIAL

Procede-se a esta averbação para constar que a escritura pública de pacto antenupcial de José Neovaldo de Paiva e Beatriz Sinhoreti de Paiva, foi registrada no ofício de Mogi Guaçu - SP, no Livro Auxiliar n.º 3, sob n.º 15.229, em 26/04/2023, onde consta que o regime de bens por eles

Continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UYWP-956FA>



Valide aqui
este documento

REGISTRO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

CNM: 038943.2.0020813-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula do imóvel

20813

ficha

4

adotado foi o regime total de bens. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HJJ57548, código de segurança : 3256780643800889. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recompe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Valor ISS: R\$ 1,19 . Total: R\$ 33,07. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 73,87. Valor Total do Recompe: R\$ 4,43. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 24,56. Valor total do ISS: R\$ 3,70 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 106,56 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".


Rayla Leticia C. de Moraes
Escrivente Autorizada

R-9-20813 - 29/02/2024 - Protocolo: 80752 - 27/02/2024

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL EM GARANTIA

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda - Chuva, nº 794441, datada de 22 de fevereiro de 2024, nos moldes da Lei nº 9.514/97, a emitente devedora BELA TAINA COMERCIO DE VESTUARIO LTDA, CNPJ: 11.081.043/0001-65, sediada na Rua Rosina Silveira Bueno Miachon - 226, bairro Jardim Fantinato, CEP: 13848-292, Mogi Guaçu/SP; e MAGAZINE TOTAL MODAS LTDA, CNPJ: 27.163.868/0001-69, sediada na Avenida Francisco Salles - 214 - Loja, bairro Centro, CEP: 37701-013, Poços de Caldas/MG, oferece, por meio do emitente e garantidor fiduciante JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA, brasileiro, produtor agropecuario/em geral, RG: 24.383.520-6, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 172.719.278-83, casado em 02/12/2021, na Serventia Registro Civil das Pessoas Naturais, Livro: 145, Às Folhas: 106, Termo/Inscrição: 34321 da Comarca Mogi Guaçu - SP, sob o regime de separação total de bens residentes e domiciliados na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira nº 253, Cond Santa Mônica I, bairro Santa Mônica, CEP: 13848-292, Mogi Guaçu/SP, e como avalistas BEATRIZ SINHORETI DE PAIVA, brasileira, administrador, RG nº 50.949.511-4, Órgão expedidor: SSP/SP, CPF: 400.926.108-03, casada, residente e domiciliada na Rua Celso Alexandre Francisco - 18 - Residencial vale Verde - Mogi Guaçu - SP - CEP: 13844048; e JOAO VITOR RODRIGUES DE PAIVA, brasileiro, administrador, CNH nº 06660402587 - Órgão expedidor: Dentran-SP, CPF: 416.654.768-26, solteiro, residente e domiciliado na Rua Lucila Ambrozio de Oliveira - 253 - Jardim Santa Mônica - Mogi Guaçu - SP - CEP: 13844407, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel constante da presente matricula pelo valor de R\$ 3.580.000,00, à Credora COOPERATIVA DE CREDITO CREDINTER LTDA - SICOOB CREDINTER, CNPJ: 24.048.910/0001-02, sediada na Praça Coronel Francisco Paula Ribeiro - 138, bairro Centro, CEP: 37810-000, Guaranésia/MG, para garantia do empréstimo, mediante as seguintes clausulas e condições: natureza: limite de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UWVP-956FA>

Valide aqui
este documento

matrícula do imóvel

ficha

20813

4

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UJWP-956FA>

crédito com garantia guarda-chuva; valor do limite concedido: R\$ 2.350.000,00; forma de disponibilizada do crédito: descrito no instrumento da operação derivada; forma de pagamento do crédito: descrito no instrumento da operação derivada; periodicidade de pagamento: descrita no instrumento da operação derivada ou no vencimento do limite, o que ocorrer primeiro; prazo de vigência/vencimento do limite: 21/02/2034; praça e local de pagamento: Mogi Guaçu - MG. Encargos financeiros: descritos no instrumento da operação derivada, observado: a) taxa de juros remuneratórios: mínima: 0,00% e máxima: 20,00%; b) taxa de juros moratórios: mínima: 0,00% e máxima: 1,00%; c) multa por inadimplemento: mínima: 2,00% e máxima: 2,00%; d) índice e percentual de correção: descrito no instrumento da operação derivada; e) Sistema de Amortização: descrito no instrumento da operação derivada; f) Custo Efetivo Total - CET: descrito no instrumento da operação derivada; g) capitalização: mensal. Foro - Fica eleito como competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou questões que, porventura, venham a decorrer deste instrumento, o foro da comarca de Mogi Guaçu - São Paulo. E tudo o mais conforme consta da referida CCB, cujas segundas vias ficam arquivadas neste Registro de Imóveis. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HJJ57561, código de segurança : 0561894137764654. Ato: 4301, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 14,72. Recompe: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,84. Valor ISS: R\$ 0,74 . Total: R\$ 20,44. Ato: 4522, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4.167,16. Recompe: R\$ 250,01. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.409,48. Valor ISS: R\$ 208,36 . Total: R\$ 7.826,65. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.278,57. Valor Total do Recompe: R\$ 256,72. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.446,44. Valor total do ISS: R\$ 213,94 .Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 8.195,67 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

Rayza Letícia C. de Moraes
Escrevente Autorizada**AV-10-20813 - 22/07/2026 - Protocolo: 87559 - 14/07/2026****DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL, CIB e CAR**

Por requerimento e documentos comprobatórios, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel está cadastrado no INCRA/MDA com o código 999.920.646.377-5 e na Receita Federal sob o nº (CIB) 8.687.035-1. Foram apresentados: a) CCIR 2026 quitado, com os seguintes dados: CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL: 999.920.646.377-5; DENOMINAÇÃO DO

Continua na ficha 5



Valide aqui
este documento

VIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

CNM: 038943.2.0020813-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

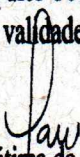
matrícula do imóvel

20813

ficha

5

IMÓVEL: Sítio Filadelfia. ÁREA TOTAL(ha): 15,1200. BAIRRO: São Pedro; MUNICÍPIO: Ouro Fino/MG. MÓDULO RURAL: 10,0132. NÚMERO DE MÓDULOS RURAIS: 1,51. MÓDULO FISCAL: 30,0000 ha. NÚMERO DE MÓDULOS FISCAIS: 0,5040. FMP: 2,0000 ha. ÁREA DO IMÓVEL RURAL - registrada: 15,1200ha; posse por simples ocupação: 0,0000, área medida: 15,1200. DETENTOR: José Neovaldo de Paiva. CPF: 172.719.278-83. NÚMERO DO CCIR: 79397655260; b) **Certidão negativa de débitos relativos ao ITR** com o código de controle 5991.A38C.904A.7F95, emitida às 11:22:18 do dia 09/07/2026, válida até 05/01/2027 e com os seguintes dados: CIB: 8.687.035-1; Nome do Imóvel: Sítio Filadelfia; Município: Ouro Fino; UF: MG; Área total (em hectares): 15,1; Contribuinte: José Neovaldo de Paiva. CPF: 172.719.278-83; c) **CAR** registrado no Cadastro Ambiental Rural sob n.º MG-3146008-F0C3.F306.6CDE.4F7A.A605.9361.868A.5BB0, data: 15/04/2016. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: KEP04661, código de segurança: 7032534694439573. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 25,67. Recompe: R\$ 1,93. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,67. Valor ISS: R\$ 1,28. Valor FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 37,55. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.621,40. Valor Total do Recompe: R\$ 575,62. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.701,76. Valor total do ISS: R\$ 231,10. Valor Total do FIC: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 13.155,70. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"


Ivanilda Fátima de Paula
Escrevente Substituta

AV-11-20813 - 22/07/2026 - Protocolo: 87559 - 14/07/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO

Nos termos do requerimento emitido em 13/07/2026, pela credora fiduciária, notificação, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procede-se esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face do devedor fiduciante JOSÉ NEOVALDO DE PAIVA, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDINTER LTDA. - SICOOB CREDINTER**, CNPJ: 24.048.910/0001-02, sediada na Praça Coronel Francisco Paula Ribeiro - 138, bairro Centro, CEP: 37810-000, Guaraniésia/MG. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor da consolidação: R\$ 2.500.000,00. Valor Fiscal do (ITBI) R\$ 3.580.000,00. Recolhido o ITBI, conforme guia de recolhimento - código 00047805, data de pagamento: 13/07/2026. Emitida a DOI. Base de cálculo para fins de emolumentos R\$ 3.580.000,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-44d3-6UYWP-956FA>

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

ridigital
Registro de Imóveis



O Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 038943.2.0020813-36

Valide aqui
este documento

matrícula do imóvel

ficha

20813

5
verso

KEP04661, código de segurança: 7032534694439573. Ato: 4254, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4.538,73. Recome: R\$ 569,37. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.673,83. Valor ISS: R\$ 226,94. Valor FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 13.034,69. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.621,40. Valor Total do Recome: R\$ 575,62. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.701,76. Valor total do ISS: R\$ 231,10. Valor Total do FIC: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 13.155,70. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"


Ivanilda Fátima de Paula
Escrevente Substituta

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6UYWP-956FA>

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





Valide aqui
este documento

REGISTRO
DE IMÓVEIS
OURO FINO-MG

ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE OURO FINO
REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficiala: Rita de Cássia Vicentini Quáglio de Carvalho
Rua Treze de Maio, nº 82 – Centro – tel. (35) 3441-2950
e-mail: cri.ourofino@hotmail.com

CERTIDÃO

1 - CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº **20813** a que se refere.

Observação: Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública (**lavrada após 30/03/2025**), 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, bem como sua **referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação**"

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ouro Fino 22 de julho de 2026. Ato: 4945, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recomepe: R\$ 2,13. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,08. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: KEP04661, código de segurança : 7032534694439573. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recomepe: R\$ 2,13. Total ISS: R\$ 1,41. Total FIC: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Assinado digitalmente por **Ivanilda Fátima de Paula - Escrevente Substituta**

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente válida em meio digital.

OBS: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK9EB-444D3-6JYWP-956FA>

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

digital
Todos os Registros Públicos
do Brasil em um só lugar