CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADAS/MG
RUA MAJOR BONIFÁCIO, Nº 126, CENTRO - ANDRADAS/MG
- OFICIAL: OSCAR BOGADO CUNHA -

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

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 **4.057** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Andradas, 11 de outubro de 2021.

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, sendo o acesso realizado através do site <<<https://www.crimg.com.br/>>>.

Assinada digitalmente por: Oscar Bogado Cunha - Oficial.

Prazo de validade: 30 dias

Livro n.º 2 - o REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL Ano: 1983.

MATRÍCULA Nº 4.057 === ANDRADAS, 26 DE ABRIL DE 1983. =
IMÓVEL : Uma gleba de terras com a área de doze hectares, setenta ares e cinquenta centiares (12ha.70as.50ca.), em terrenos de pastagens, sem benfeitorias e com situação no imóvel denominado " ANTAS ", neste município, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações : " Começa com o lado nº 01, o qual inicia na junção das cercas de arame, em comum às duas glebas, divisando com Irmãos Stivanin; segue por cerca divisando com terras de propriedade de Ismael Abreu de Jesus e outros, terras essas que confrontam com esta gleba e às quais será anexada, isto no rumo magnético (RM) SW50º30' NE, até a distância de 320 metros; lado nº 02: - inicia no canto da cerca anterior e segue divisando agora com terras de propriedade do Lacticínios Rex, margeando um valo com vegetação, e RM: NW 40º00' SE, até a distância de 125,00 metros; lado nº 03: - continuando com essa mesma confrontação, e mudando o RM para NW60º30' SE, distância de 64,00 metros; lado nº 04: - mudando apenas o rumo para NW 59º15' SE, distância de 213,00 metros, na junção de divisas entre Lactícínios Rex, gleba pertencente a William Maluf e outro, e também com o espólio de Maurício Fonseca Reis; lado nº 05: - inicia na junção anterior e segue por cerca de arame que faz divisa das glebas deste 2º pagamento e do 1º pagamento, no RM : - NE 72º00'SW, até a distância de 180,00 metros; lado nº 06 : - segue pela mesma cerca, com RM: NE 59º40' SW, até a distância de 32,00 metros; / lado nº 07 : - pela mesma cerca, porém com rumo indeterminado, devido irregularidade em seu alinhamento, atingindo uma distância de 195,00 metros; lado nº 08: - continuando pela cerca anterior, isto é, comum às duas glebas, com RM : NW 89º30' SE, distância de 76,00 metros; lado nº 09: - mesma cerca e RM: NW 36º00' SE, distância de 234,00 metros chegando ao final e onde se deu o início da descrição desta gleba. == INCRA nº 441.015.015.342/3; área total: 87,1; mód. fiscal: 26,0; nº de mód. fiscais: 3,3; fração mínima de parcelamento: 13,0. === PROPRIETÁRIOS : I) WILLIAM MALUF, RG(SP) nº 3.070.690 e s/m. MARLY ROHREGGER MALUF, CPF. 143.208.948/04, ele agricultor, ela de lides do lar, residentes em Monte Mor (SP.); II) GUSTAVO ANTONIO CLEMENTE, RG(SP) nº : 3.826.964 e s/m. MARIA ELISABETH PINTO CLEMENTE, brasileiros, portadores do CPF. 330.016.778/72, ele agricultor, ela de lides do lar, residentes em Campinas (SP.); III) ISMAEL ABREU DE JESUS e s/m. MARIA LÚCIA VIEIRA DE ABREU, CPF. 583.410.058/91; IV) JOÃO BATISTA DE ABREU, solteiro, maior; V) DIRCEU PIOVAN e s/m. ZUEIMA DE FÁTIMA ABREU PIOVAN CPF. 966.168.148/15; e VI) JOSÉ APARECIDO DE ABREU e s/m. NEUSA MOLLE DE ABREU, CPF. 583.409.988/20, estes últimos agricultores, as mulheres de afazeres domésticos, residentes e domiciliados no município de São João da Boa Vista (SP.), sendo todos os proprietários brasileiros. == ORIGEM: R.5 - 3.088, fls. 178, Lº 2-J, neste Registro Imobiliário.
A Oficial: Maria J. O. Santos
Maria José de Oliveira Santos.

Andradas, 26 DE ABRIL DE 1983 - R.1 - 4.057 ==========
TRANSMITENTE: Divisão Amigável celebrada com William Maluf e os demais retro qualificados. ADQUIRENTES: ISMAEL ABREU DE JESUS e s/m. MARIA LÚCIA VIEIRA DE ABREU; JOÃO BATISTA DE ABREU, solteiro; DIRCEU PIOVAN e s/m. ZUEIMA DE FÁTIMA ABREU PIOVAN; e JOSÉ APARECIDO DE ABREU e s/m. NEUSA MORI DE ABREU, retro qualificados. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de divisão amigável, lavrada em 15/06/1982, no 2º Tab. local, às fls. 184/87, Lº nº 29. VALOR: Cr$ 155.000,00.
A Oficial: Maria J. O. Santos

Registro de Imóveis e Hipotecas
Maria J. O. Santos
OFICIAL
ANDRADAS — Minas Gerais

tipart

Código de validação CRI-MG: MG2021100823041737G

R.2-4.057 === ANDRADAS, 02 DE SETEMBRO DE 1983. ==========
Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária registrada nesta data, sob nº 3.426, fls 14vº, Lº 3-F, os proprietários deram o imóvel como garantia de 1º grau ao Banco Nacional SA, de uma dívida de Cr$33.666.296,00, com vencimento em 31-10-84. ==========
A Oficial: Maria J. O. Santos

Dada a baixa em: 11-12-84. Dou fé. A Oficial:

R.3-4.057 === ANDRADAS, 26 DE OUTUBRO DE 1984. ==========
Por escritura pública de 03-09-84 do 1º Tabelião local (fls.137, Lº 26-I) os proprietários venderam o imóvel por Cr$19.300.000,00 a REINALDO GUAZZELI, brasileiro, industrial, CPF nº 005.266.816-91, casado com Sônia Barbosa Guazzelli, domiciliados em Poços de Caldas-MG. ==========
EMLS: Cr$34.126,33. Art. 40: Cr$6.825,26, fls. 15, Lº 01. ==========
A OFICIAL: Maria J. O. Santos

R.4-4.057 == ANDRADAS, 20/04/2004. * Protocolo n.º 45.044.** ==========
Nos termos do Formal de Partilha extraído pela Secretaria da Segunda Vara do Juízo de Direito da Comarca de Poços de Caldas/MG (doc. 285, pasta n.º 25), em data de 21/11/2003, dos autos de Inventário dos bens que ficaram por falecimento de Reynaldo Guazzelli, em que foi inventariante Sônia Barbosa Guazzelli, feito esse que correu seus trâmites naquela Secretaria e Juízo, processo n.º 518.02.25911-6, sentença proferida em 04/11/2003, com trânsito em julgado, coube ao herdeiro **REYNALDO GUAZZELLI FILHO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, portador da CI/RG n.º M-2.113.831 /SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 505.252.716-00, residente e domiciliado na rua São Paulo, n.º 369, na cidade de Poços de Caldas/MG, para seu pagamento, de sua legítima, a totalidade do imóvel desta matrícula, avaliado em R$18.075,00 (dezoito mil e setenta e cinco reais). ==========
Emls: R$195,47. Taxa de fiscalização judiciária: R$66,46. Total: R$261,93. ==========
Oficial:

Oscar Bogado Cunha

R.5-4.057 == ANDRADAS, 20/04/2004. * Protocolo n.º 45.045.** ==========
Nos termos do Formal de Partilha extraído pela Secretaria da Segunda Vara do Juízo de Direito da Comarca de Poços de Caldas/MG (doc. 285, pasta n.º 25), em data de 21/11/2003, dos autos de Inventário dos bens que ficaram por falecimento de Reynaldo Guazzelli, em que foi inventariante Sônia Barbosa Guazzelli, feito esse que correu seus trâmites naquela Secretaria e Juízo, processo n.º 518.02.25911-6, sentença proferida em 04/11/2003, com trânsito em julgado, coube a viúva meeira **SÔNIA BARBOSA GUAZZELLI**, brasileira, viúva, empresária, portadora da CI/RG n.º 8.364.856 /SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 662.466.446-00, residente e domiciliada na rua Mato Grosso, n.º 30, na cidade de Poços de Caldas/MG, para seu pagamento, de sua meação, o usufruto vitalício sobre o imóvel desta matrícula, no valor de R$6.025,00 (seis mil e vinte e cinco reais). ==========
Emls: R$113,50. Taxa de fiscalização judiciária: R$38,59. Total: R$152,09. ==========
Oficial:

Oscar Bogado Cunha

AV.6-4.057 == ANDRADAS, 20/04/2004. * Protocolo n.º 45.046.** ==========
Nos termos do Formal de Partilha extraído pela Secretaria da Segunda Vara do Juízo de Direito da Comarca de Poços de Caldas/MG (doc. 285, pasta n.º 25), em data de 21/11/2003, dos autos de

Continua na fls. 74, do Livro 2-BH.

Inventário dos bens que ficaram por falecimento de Reynaldo Guazzelli, em que foi inventariante Sônia Barbosa Guazzelli, feito esse que correu seus trâmites naquela Secretaria e Juízo, processo n.º 518.02.25911-6, sentença proferida em 04/11/2003, com trânsito em julgado, averba-se a numeração de cadastro do imóvel desta matrícula junto ao INCRA, qual seja n.º 441.015.016.9850, bem como da Receita Federal, qual seja n.º 28739698. ==========

Emls: R$5,00. Taxa de fiscalização judiciária: R$1,70. Total: R$6,70. ==========

Oficial:

Oscar Bogado Cunha

R.7–4.057 === ANDRADAS, 20/05/2004. * Protocolo n.º 45.410.** ==========

OUTORGANTE USUFRUTUÁRIA RENUNCIANTE: SÔNIA BARBOSA GUAZZELLI, brasileira, viúva, empresária, portadora da CI/RG n.º 8.364.856 /SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 662.466.446-00, residente e domiciliada na rua Mato Grosso, n.º 30, em Poços de Caldas/MG. OUTORGADO NU-PROPRIETÁRIO: **REYNALDO GUAZZELLI FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI/RG n.º M-2.113.831 /SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 505.252.716-00, residente e domiciliado na rua São Paulo, n.º 369, em Poços de Caldas/MG. TÍTULO: Escritura Pública de Renúncia de Usufruto lavrada no Primeiro Serviço Notarial desta cidade – doc. 86, pasta n.º 26 (fls. 156/157v.º, Livro 78-Notas), em data de 12/05/2004. VALOR: R$11.773,67 (onze mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e sete centavos). RENÚNCIA: o presente registro refere-se a renúncia de usufruto vitalício e da livre administração sobre o imóvel desta matrícula, em que a Outorgante Usufrutuária Renunciante, de modo irrevogável e irretratável, renuncia tais vínculos a favor do nu-proprietário, Reynaldo Guazzelli Filho, a fim de que se consolide em prol do mesmo a plenitude do direito real sobre o imóvel, renúncia essa que ora faz sem qualquer condição ou restrição, visto que possui outros meios suficientes para garantir a sua subsistência, desta forma, o imóvel torna-se livre do ônus que o gravava. ==========

Emls: R$151,33. Taxa de fiscalização judiciária: R$51,45. Total: R$202,78. ==========

Oficial:

Oscar Bogado Cunha

Registro de Imóveis e Hipotecas
Oficial
Oscar Bogado Cunha
ANDRADAS - Minas Gerais

R.8–4.057=== ANDRADAS, 18/04/2012. * Protocolo n.º 70.382 (13/04/2012).** ==========

HIPOTECA: Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia lavrada no Segundo Serviço Notarial da cidade de Belo Horizonte/MG – doc. 66, pasta n.º 73 (fls. 092/097v.º, Livro 1865/N), datada de 09/04/2012, o proprietário Reynaldo Guazzelli Filho deu o imóvel constante desta matrícula em primeira, única e especial hipoteca a favor do **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob n.º 17.184.037/0001-10, com endereço na Rua Rio de Janeiro, n.º 654, Centro, Belo Horizonte/MG, como garantia de uma dívida confessada no valor de R$751.439,92 (setecentos e cinqüenta e um mil, quatrocentos e trinta e nove reais e noventa e dois centavos), quantia essa a ser paga em uma única parcela com vencimento em 24/09/2012; cujo credor é representado por seus diretores: André Luiz Figueiredo Brasil, portador da CI/RG sob n.º M-749.169 /SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 229.346.346-04; e Athaíde Vieira dos Santos, portador da identidade profissional n.º 2.631 CORECON/MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 071.712.506-87, ambos brasileiros, casados, com endereço comercial na Rua Rio de Janeiro, n.º 654, Centro, Belo Horizonte/MG. =OBS: Para efeitos de emolumentos, a garantia oferecida pelo Devedor à Credora abrange duas propriedades rurais, razão pela qual o valor da dívida é dividido por dois, chegando ao resultado de R$375.719,96 (trezentos e setenta e cinco mil, setecentos e dezenove reais e noventa e seis centavos). ==========

Emls: R$1.235,26. Taxa de fiscalização judiciária: R$684,40. Total: R$1.919,66. ==========

Oficial:

Oscar Bogado Cunha

Código de validação CRI-MG: MG20211008230417376

AV.9-4.057 ═══ ANDRADAS, 28/12/2012. * Protocolo n.º 72.377. ═══**
ALTERAÇÃO CONTRATUAL: Nos termos da Escritura Pública de Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária lavrada no Segundo Serviço Notarial da cidade de Belo Horizonte - doc. 66, pasta n.º 73 (fls. 084/086v.º, Livro 1969/N), em data de 19/12/2012, em que figuram como partes Reynaldo Guazzelli Filho (devedor e hipotecante) e o Banco Mercantil do Brasil S/A (credor hipotecário), conforme acordado entre as partes, procede-se a presente averbação para constar nesta matrícula que foi alterado o valor da dívida confessada no título objeto do registro R.8, passando a ser de R$887.069,62 (oitocentos e oitenta e sete mil, sessenta e nove reais e sessenta e dois centavos); cuja quantia será quitada em 34 parcelas mensais, sucessivas e consecutivas, corrigidas aos juros de 1,50% ao mês, vencendo a primeira em 10/01/2013 e a última em 10/10/2015, no exatos termos e condições estabelecidas no contrato original. =OBS: Para efeitos de emolumentos (tabela 4, item I, letra C), a hipoteca dada em garantia abrange duas propriedades rurais, razão pela qual o valor da dívida é dividido por dois, chegando ao resultado de R$443.534,81 (quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e trinta e quatro reais e oitenta e um centavos). ═══
Emols: R$1.436,91. Taxa de fiscalização judiciária: R$949,44. Total: R$2.386,35. ═══
Oficial:

Oscar Bogado Cunha

AV.10-4.057 ═══ ANDRADAS, 26/02/2014. * Protocolo n.º 75.682. ═══**
ALTERAÇÃO CONTRATUAL: Nos termos da Escritura Pública de Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária lavrada no Segundo Serviço Notarial da cidade de Belo Horizonte - doc. 66, pasta n.º 73 (fls. 073/075, Livro 2211/N), celebrada em 29/01/2014, em que figuram como partes Reynaldo Guazzelli Filho (devedor e hipotecante) e o Banco Mercantil do Brasil S/A (credor hipotecário), ambos já qualificados, conforme acordado entre as partes, procede-se a presente averbação para constar nesta matrícula que foi alterado o valor da dívida confessada no título objeto do registro R.16, passando a ser de R$826.792,74 (oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e noventa e dois reais e setenta e quatro centavos); cuja quantia será quitada em 72 parcelas, a saber: 62 parcelas mensais, sucessivas e consecutivas no valor de R$19.000,00 (dezenove mil reais), vencendo a primeira em 15/02/2014 e a última em 15/03/2019; b) 07 parcelas mensais, sucessivas e consecutivas no valor de R$17.000,00 (dezessete mil reais), vencendo a primeira em 15/04/2019 e a última em 15/10/2019, c) 02 parcelas mensais, sucessivas e consecutivas no valor de R$16.000,00 (dezesseis mil reais), vencendo a primeira em 15/11/2019 e a última em 15/12/2019; d) 01 parcela no valor de R$22.373,53 (vinte e dois mil, trezentos e setenta e oito reais e cinqüenta e três centavos), com vencimento em 15/01/2020. Todas as parcelas foram atualizadas a taxa de juros de 1,50% ao mês, nos termos e condições estabelecidas no contrato original. =OBS: Para efeitos de emolumentos (tabela 4, item I, letra C), a hipoteca dada em garantia abrange duas propriedades rurais, razão pela qual o valor da dívida é dividido por dois, chegando ao resultado de R$413.396,37 (quatrocentos e treze mil, trezentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos). ═══
Emols: R$659,99. Recompe: R$39,60. Taxa de fiscalização judiciária: R$387,62. Total: R$1.087,21.
DATA DO ATO: 07/03/2014. ═══
Oficial:

Oscar Bogado Cunha

R.11-4.057 ═══ ANDRADAS, 18/03/2015. * Protocolo n.º 78.756. ═══**
PENHORA: Conforme solicitação contida no requerimento apresentado nesta serventia pelo Banco Mercantil do Brasil S/A (doc. 151, pasta n.º 100), datado de 03/03/2015, instruído da Certidão de

CONTINUA nas fls. 270 do livro 2-DM.

5 4 3 2 1

LIVRO Nº 2-DM **REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS** ANO: 2015

Inteiro Teor da Penhora expedida pela Secretaria da 2.ª Vara Cível do Juízo de Direito da Comarca de Poços de Caldas-MG em 12/02/2015, devidamente assinada pela escrivã judicial em substituição Lisley K. Fernandes Santiago, referente aos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial figurando como autor Banco Mercantil do Brasil S.A. e como réu Reynaldo Guazelli Filho, feito de n.º 0518.12.25340-7, cuja certidão relatou a lavratura do Termo de Penhora em 05/02/2015; razão pela qual é que se procede-se o presente registro para constar que o imóvel constante desta matrícula pertencente ao executado foi PENHORADO para a garantia da execução e outros encargos. ═══ VALOR: R$ 825.586,65 (oitocentos e vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais e sessenta e cinco centavos). ═══

DATA DO REGISTRO: 18/03/2015.═══

Emls: R$ 33,66. Recompe: R$ 2,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 11,11. Total: R$ 46,79.

Oficial substituto:

Flávio Altiéli Silva

Flávio Altiéli Silva

AV.12–4.057 ═══ ANDRADAS, 31/07/2015. * Protocolo n.º 79.678. ═══**

INSERÇÃO DE GRAVAME: Conforme termos do Ofício n.º 0098/2015/DRF/PCS/GABIN expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Poços de Caldas/MG (doc. 156, pasta n.º 103), datado de 29/07/2015, referente à Relação de Bens e Direitos para Arrolamento nos termos do § 5.º do artigo 64 da Lei 9.532, de 10/12/1997; procede-se a presente averbação para constar nesta matrícula que o imóvel faz parte da relação de bens para arrolamento junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil. Na ocorrência do imóvel ser transferido, alienado ou onerado esta Serventia deverá comunicar tal fato à respectiva unidade fiscal no prazo de 48 horas. ═══

Isento – Art. 20, IV, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. ═══

DATA DO ATO: 31/07/2015. ═══

Oficial:

Oscar Bogado Cunha

Serviço de Registro de Imóveis Oficial Oscar Bogado Cunha

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de Andradas
Selo de Fiscalização: **EZS17664**
Código de Segurança: **4574.6589.0540.7848**
Quantidade de Atos: 01 **Emitido em: 11/10/2021 09:42**
Ato(s) praticado(s) por: Oscar Bogado Cunha - Oficial
Emol.: R$20,68 TFJ: R$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,98
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

5 4 3 2 1

Código de validação CRI-MG: MG2021100823041737G