



Valide aqui
este documento



Bel. JULIANO DA SILVA QUEIROZ, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cataguases, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc...

REGISTRO GERAL

Matrícula	Imóvel		Registro Anterior
25.069	Zona / Bairro	DISTRITO DE CATAGUARINO	Mat.16.744
	Lote	Quadra	
	Rua	Sítio Vargem Alegre/Carangola/Prata	
Data	Aptº	Loja	
20.05.08	Área do Lote	Fr. Ideal	

Características e Confrontações

Uma área de terras de 5 alqueires e 90 milésimos mais ou menos, - confrontando com Isabel Cristina Teixeira Zanella, Jairo Alves Teixeira, Wilmar de Souza Teixeira e Nilza Aparecida Teixeira de Lima.

Proprietário

NILZA APARECIDA TEIXEIRA DE LIMA, bras., CPF n.128.785.128/20; PAULO AFONSO TEIXEIRA, bras., CPF n.007.889.068/36; JAIRO ALVES TEIXEIRA, bras., CPF n.411.170.776-91; WILMAR DE SOUZA TEIXEIRA, bras., CPF n.503.899.908-72, residentes n/cidade, bras., casados.

Transporte de Matrícula

TRANSPORTE DE MATRÍCULA:

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
R-1	25.069	- Protoc.nº 59.777 em 20.05.2008. ADQUIRENTE: Paulo - Afonso Teixeira, bras., casado, CPF n.007.889.068/36, residente n/cidade. TRANSMITENTE: Os proprietários acima descritos. ESCRITURA PÚBLICA de DIVISÃO de 12.11.96, pela tabª do 1º Ofício-Regina Maria Vargas de Faria, apresentada por Certidão de 29.01.2008, pelo Escrevente do Cartório do 1º Ofício Felipe Souza Ribeiro. VALOR: R\$15.580,50 (quinze mil, quinhentos e oitenta reais e cinquenta centavos). OBS: Imóvel gravado com reserva de usufruto vitalício em favor de Celso de Souza Teixeira. CCIR ano 2003/2005 n.4450370079439; -Área total: 63,0000ha; Mód.fiscal: 30,0000; Nº de mód.fiscal: 2,10; F.m.parc.: 2,0000; em nome de Celso de Souza Teixeira. ITR n.3.708.042-3 com validade até 03.07.2008. Dou fé. a [assinatura]
AV.2-	25.069	*Protoc.nº 59.794 em 20.05.2008. CERTIFICADO que, me foi apresentado o Mapa, o Memorial Descritivo e o Termo de Res-
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATAGUASES - MG		FICHA Nº.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

110 Nº.

Registro e averbações

possibilidade de Preservação Florestal, onde o proprietário do imóvel declara que tendo em vista o que determina a Lei n.4.771 de 15.09.65 em seus art.16 e 44, art.99 da Lei Florestal n.10.561/91, art.13 e 14 do Decreto n.33.943/92 que a floresta ou forma de vegetação existente com área de ... 3ha.15a.34ca. não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos limites indicados no memorial descritivo em anexo, fica gravado como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IEF. Dou fé. a) 11/11/15

AV.3-25.069-Protoc.nº 67.133 em 16.12.2010. CERTIFICÓ que, me foi apresentada a Cert.de Casamento expedida pelo Cart.de Reg.Civil de Cataguarino, onde consta o Casamento de PAULO AFONSO TEIXEIRA e MARIA APARECIDA DE CASTRO, em 24.07.76, em regime de comunhão de bens, passando o mesmo a assinar "Maria Aparecida de Castro Teixeira."; e constando ainda na mesma certidão a averbação do Divorcio Consensual do casal, cuja Sentença data de 28.10.2008, voltando a ex-mulher a assinar o nome de ~~Souza~~ Teixeira ou seja "Maria Aparecida de Castro". Dou fé. a) 11/11/15

R-4-25.069-Protoc.nº 67.134 em 16.12.2010. ADQUIRENTE: Vilmar de Souza Teixeira, bras., casado, comerciante, CIO n.503.899.986-72, residente no Sítio Vargem Alegre, Carangola e Prata, dist de Cataguarino-MG. TRANSMITENTE: Paulo Afonso Teixeira, empreg.sário, CIO n.007.889.068-36 e s/m. Maria Aparecida de Castro Teixeira, costureira, CIO n.091.177.328-24, bras., residentes na Rua Luiz Antº Gonçalves n.563, dist.de Itaquera-SP, CEP - n.08.220-640. ESCRITURA PÚBLICA de Compra e Venda de 12.08.2008, pelo tabº de Cataguarino-Alexandre Abritta Guidine-- VALOR: R\$27.350,00 (vinte e sete mil, trezentos e cinquenta reais). Pelo tabº foi declarado ter sido emitida a DOI. OBS Permanece o usufruto em favor de Celso de Souza Teixeira; OBS: Reserva Florestal av.sob n.02, desta matrícula. CCI nº ano 2006/2009 n. 445.037.007.943-9; Área total: 63,0000ha.; Mód.-fiscal: 30,0000; Nª de mód.fiscal: 2,1000; F.m.parc.: 2,0000ha. em nome de Celso de Souza Teixeira. ITR n.2.106.489-0 com validade até 23.01.2011. Dou fé. a) 11/11/15

AV-5-25.069-Protocolo nº 82.521 em 06/08/2015. ÓBITO - Conforme certidão datada de 20/08/2008, sob o lv.65-C, fls13, termo 29.029, do Registro Civil de Cataguanas-MG, que fica arquivada, em 14/08/2008 faleceu CELSO DE SOUZA TEIXEIRA. Emolumentos: R\$ 12,25, Recompe: R\$ 0,73, TFI: R\$ 4,08, Total: R\$ 17,06. [wdps]. Data do averbação: 20/08/2015. Dou fé. a) 11/11/15

AV-6-25.069-Protocolo nº 82.521 em 06/08/2015. CANCELAMENTO DE USUFRUTO - Conforme certidão de óbito de CELSO DE SOUZA TEIXEIRA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BL6KH-W35YD-R4LEE-VV486>



Folha nº 25.069

Folha nº 02F

Valide aqui este documento

aba da AV-5 desta matrícula, certificado que fica cancelado o usufruto constante do R-1, passando a plena propriedade do imóvel a pertencer ao nu-proprietário, qualificado no R-4. Valor: R\$ 13.333,33 (treze mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), correspondentes a 1/3 da avaliação fiscal do imóvel. Emolumentos: R\$ 20,20, Recomepe: R\$ 1,21, TFI: R\$ 6,66, Total: R\$ 28,07. [wdds]. Data da averbação: 20/08/2015. Dou fé. a) *[assinatura]*

AV-7-25069-Protocolo nº 83.006 em 10/09/2015. CASAMENTO - Conforme certidão datada de 10/09/2015, matrícula 0451790255 1986 3 00001 052 0000102 86, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Guadalupe-MG, que fica arquivada, em 17/06/1986 foi celebrado, sob o regime de comunhão parcial de bens, o casamento de VILMAR DE SOUZA TEIXEIRA e MARIA DE FÁTIMA PINTO, que passou a assinar MARIA DE FÁTIMA TEIXEIRA. Emolumentos: R\$ 12,25, Recomepe: R\$ 0,73, TFI: R\$ 4,08, Total: R\$ 17,06. [loip]. Data da averbação: 14/09/2015. Dou fé. a) *[assinatura]*

AV-8-25069-Protocolo nº 83.006 em 10/09/2015. CERTIFICADO que, encontra-se aqui arquivado a CND do ITR nº 2.106.489-0, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 10/09/2015 com validade até 08/03/2016. Emolumentos: R\$ 12,25, Recomepe: R\$ 0,73, Taxa de Fiscalização: R\$ 4,08, Total R\$ 17,06. [loip]. Data da averbação: 14/09/2015. Dou fé. a) *[assinatura]*

AV-9-25069-Protocolo nº 83.008 em 10/09/2015. CERTIFICADO que, encontra-se aqui arquivado, o CCIR 2010/2014 desta propriedade, cadastrado sob o nº 445.037.007.943-9, de lugar denominado Sítio Vargem Alegre, Área total: 63,0000ha, No Mód. Rurais: 0,00, No Mód. Fiscal: 2,100, F.M.P.: 2,00 em nome de Celso de Souza Teixeira, brasileiro, devidamente quitado. Emolumentos: R\$ 12,25, Recomepe: R\$ 0,73, Taxa de Fiscalização: R\$ 4,08, Total: R\$ 17,06. [loip]. Data da averbação: 14/09/2015. Dou fé. a) *[assinatura]*

R-10-25.069-Protocolo nº 83.109 em 18/09/2015. CÉDULA CRÉDITO BANCÁRIO nº 102811/0191/2015, emitida em Santo Antônio de Pádua-RJ, na data de 31/08/2015, por VILMAR DE SOUZA TEIXEIRA, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, CI 3.227.031 SSP/MG, CPF 503.899.986-72, e sua mulher MARIA DE FÁTIMA TEIXEIRA, brasileira, proprietária de estabelecimento comercial, CI 7.216.919 SSP/MG, CPF 964.701.606-97, residentes e domiciliados na Rua Coronel J. C. Moreira, 114, Centro, Miracema/RJ. CREDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. VALOR: R\$ 391.680,00 (trezentos e noventa e um mil seiscentos e oitenta reais). VENCIMENTO: 20/08/2020. ENCARGOS FINANCEIROS: Declaro ciente de que sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão juros a taxa efetiva de 8,75%a.a, reajustáveis de acordo com os critérios definidos pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para a remuneração das operações lastreadas com recursos controlados do crédito rural, passando a incidir, quando da alteração pelo CMN, os encargos financeiros que forem estabelecidos para a respectiva fonte de recursos. Os referidos encargos serão: a) calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (ano 365 ou 366 dias); b) debitados mensalmente, inclusive durante o período de carência, no dia primeiro de cada mês, nas remissões de capital proporcionalmente aos valores remidos (pagos), no vencimento e/ou na liquidação da dívida; e c) exigidos juntamente com as amortizações ou remissões (pagamentos) de capital, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. FORMA DE PAGAMENTO: Obrigo-me a pagar à Caixa, 5 parcelas vencíveis em 20/08/2016; 20/08/2017; 20/08/2018; 20/08/2019 e 20/08/2020, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BL6KH-W35YD-R4LEE-VV486>



Matrícula nº 25.069

Ficha nº 02V

Valide aqui este documento

respectivas datas, pelo número de prestações a pagar. LOCAL DE PAGAMENTO: O lugar do pagamento é agência da CAIXA na qual ocorreu a assinatura do presente instrumento.

GARANTIA: Penhor Cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros sobre: Empenha, em primeiro grau e sem concorrência de terceiros, em favor da CAIXA, animais destinados à criação/recriação/engorda: em 126, sendo: 95 vacas com idade de 36 meses no valor total de R\$ 475.000,00; 28 novilhas da raça girolando com idade de 30 meses no valor total de R\$ 112.000,00; 3 bezerras da raça girolando com idade de 12 meses no valor total de R\$ 3.000,00, no valor de R\$590.000,00. Localização dos bens vinculados: Uma área de terras de 5 alqueires e 90 milésimos mais ou menos, confrontando com Isabel Cristina Teixeira Zanela, Jairo Alves Teixeira, Wilmar de Souza Teixeira e Nilza Teixeira de Lima, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Cataguases-MG, matrícula 25.069. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** sobre o imóvel constante desta matrícula. Com as condições constantes do título, registrado nesta data, sob o nº **5.034** - Iv.03 auxiliar. Emolumentos: R\$ 1.362,38, Recomepe: R\$ 81,74, TFI: R\$ 800,12, Total: R\$ 2.244,24. [wdps]. Data do registro: 22/09/2015. Dou fé. a)

Av-11-25.069-Protocolo nº 116.417 em 06/06/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 02/06/2025, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, VILMAR DE SOUZA TEIXEIRA, CPF 503.899.986-72, e MARIA DE FATIMA TEIXEIRA, CPF 964.701.606-97; após devidamente intimado, ficando cancelada a alienação fiduciária supra registrada. Valor fiscal: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). ITBI pago em 29/05/2025, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Este ato foi praticado em decorrência de documento eletrônico originado do ONR, endereço eletrônico <https://ridigital.org.br/>, cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. Emolumentos: R\$ 3.095,31, TFI: R\$ 1.715,10, Total: R\$ 4.810,41, ISSQN: R\$ 143,93. Selo de fiscalização IVM38093, cód. seg. 7991-5852-0098-0258, Cód. ato: 4245-7 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [qrs] Data do registro: 29/08/2025. Dou fé. a)

Constitui condição necessária para realização de 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 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATAGUASES

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da FICHA ORIGINAL a que se refere extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/73. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei 11.977/2009.

Cataguases, 29 de agosto de 2025.

Assinado digitalmente por Bel. Alex Eduardo de Souza Pereira
Prazo de validade: 30 dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Cataguases-MG

Selo Eletrônico nºIVM38119

Cód. Seg.: 8845.7970.8794.7252

Quantidade de Atos Praticados: 1

Alex Eduardo de Souza Pereira - Oficial Subst.

Emol. R\$29,00 - TFI R\$10,25 - Valor Final R\$ 39,25 -

ISSQN: R\$ 1,35

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

