



CARTÓRIO CATÃO - REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUANHÃES - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL: *Sylvio Augusto Catão*

SUBSTITUTO: *Túlio César Catão*

CERTIDÃO

Certifico, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os Livros de Registro de Imóveis e arquivos existentes neste Cartório, verifiquei constar do Livro nº 2-Registro Geral, a Matricula e Registro com o Inteiro teor e forma seguinte: **MATRÍCULA: 10.445. CNM: 045575.2.0010445-82. DATA: 02/06/1997. IMÓVEL:** O lote de terreno nº 09 (Nove), Quadra 06 (Seis), situado a Rua 06 (Seis), Bairro Bela Vista, nesta cidade de Guanhães MG, com a área total de 721,00m² (setecentos e vinte e um metros quadrados), medindo: 12,00m (doze metros) de largura na frente; por 12,00m (doze metros) de largura nos fundos; 60,15m (sessenta metros e quinze centímetros) de comprimento do lado esquerdo; e 60,15m (sessenta metros e quinze centímetros) de comprimento do lado direito; dividindo: pela frente, com a Rua 6 (Seis); pelos fundos, com a "área remanescente"; pelo lado esquerdo, com o lote nº 08 (oito); e pelo lado direito, com o lote nº 10 (dez). **PROPRIETÁRIOS:** 1) JOSE DO PORTO ALMEIDA, brasileiro, casado, aposentado, CI nº 679.510 SSP/DF, CPF 016.482.846-04 e sua mulher MARIA DO ROSÁRIO BHERING DE ALMEIDA, brasileira, casada, do lar, CI M-341.377 SSP/MG, CPF 334.855.771-20, residentes e domiciliados em Governador Valadares-MG, com 1/7 (um sétimo) deste imóvel; 2) GERALDO MAGELA DE ALMEIDA, brasileiro, casado, comerciante, CI M-3.519.427 SSP/MG, CPF 092.621.996-00 e sua mulher VERÔNICA DE CASTRO CATÃO ALMEIDA, brasileira, casada, do lar, CPF 911.566.106-72, residentes e domiciliados em Guanhães MG, com 2/7 (dois sétimos) deste imóvel; 3) JOÃO DE ARAÚJO FILHO, brasileiro, casado, professor, CI M-388.174 SSP/MG, CPF 011.322.026-04, e sua mulher MARIA CLARA DE ALMEIDA ARAÚJO, brasileira, casada, funcionária pública, CI M-415.789 SSP/MG, CPF 665.811.096-49, residentes e domiciliados em Belo Horizonte MG, com 1/7 (um sétimo) deste imóvel; 4) CARLOS ALBERTO COELHO ROSA, brasileiro, casado, fazendeiro, CI M-3.621.180 SSP/MG, CPF 041.364.386-72 e sua mulher MARIA DO SOCORRO ALMEIDA ROSA, brasileira, casada, do lar, CI M-847.520 SSP/MG, CPF 005.568.656-77, residentes e domiciliados em Araxá-MG, com 1/7 (um sétimo) deste imóvel; 5) MARIA LÚCIA ALMEIDA MARTINS, brasileira, separada judicialmente, fazendeira, CI M-3.369.011 SSP/MG, CPF 729.802.816-20, residente e domiciliada em Governador Valadares-MG, com 1/7 (um sétimo) deste imóvel; 6) JOSÉ ILDEU DE ALMEIDA, brasileiro, separado judicialmente, fazendeiro, CI M-977.193-SSP/MG, CPF 208.226.266-91, residente e domiciliado nesta cidade de Guanhães MG, com 1/14 (m quatorze avos) deste imóvel; e 7) LILIAN CLÁUDIA BRAGA ALMEIDA, brasileira, separada judicialmente, do lar, CI M-5.072.496 SSP/MG, CPF 654.854.326-20, residente e domiciliada em Guanhães MG, com 1/14 (m quatorze avos) deste imóvel. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1-10.266, de 02/06/1997, deste Cartório. O Oficial (a), Sylvio Augusto Catão.

R-1-M-10.445 em 01 d e outubro de 1999. **COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE:** JOSE DO PORTO ALMEIDA, brasileiro, casado, aposentado, CPF 016.482.846-04, CI nº 679.510 SSP/DF, residente e domiciliado em Belo Horizonte MG. **TRANSMITENTES:** GERALDO MAGELA DE ALMEIDA, CPF 092.621.996-00, e sua mulher VERÔNICA DE CASTRO CATÃO ALMEIDA, CPF 911.566.106-72, brasileiros, casados, comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade. **TÍTULO:** Escritura Pública de retificação e retificação, lavrada em 12/03/1999, no 2º Ofício de Notas Local, Lº 79-G, fls. 79. **AQUISIÇÃO:** 2/7 (dois sétimos) do imóvel desta matrícula. **VALOR:** R\$85,10. **CONDIÇÕES:** As constantes da Escritura. O Oficial (a), Sylvio Augusto Catão.

AV-2-M-10.445 em 20 de março de 2003. **ÓBITO** - Conforme Certidão de Óbito emitida pelo Cartório de Registro Civil do Primeiro Sub-distrito da cidade de Belo Horizonte MG, do livro nº 346, fls. 36, Termo 160088, consta o falecimento do proprietário João de Araújo Filho, retro qualificado. Documento que fica

arquivado. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

R-3-M-10.445 em 20 de março de 2003. **INCORPORAÇÃO** - Pela Escritura Pública de Incorporação de Bens, lavrada em 17/02/2003, pelo Cartório do 2º Ofício de Notas de Guanhães MG, do livro nº 79-L, fls. 014, por força de Alvará Judicial extraído do Processo nº 01543652-0, da 4ª vara de Sucessões e Ausência da Comarca de Belo Horizonte, o espólio de João de Araújo Filho, e os demais proprietários acima qualificados, nos termos da 1ª alteração Contratual (consolidada), protocolado na JUCEMG sob nº 028833392, de 21/01/2003, para aumento do capital, resolveram incorporar à IMOBILIARIA RETIRO DO PONTAL LTDA, empresa imobiliária com sede e foro nesta cidade de Guanhães MG, inscrita no CNPJ sob o nº 04.480.880/0001-00, o imóvel objeto desta matrícula, operando de forma, a transferência do domínio pleno do imóvel, avaliado em R\$941,88; para a Imobiliária Retiro do Pontal Ltda., já qualificada. Demais condições constam da referida Escritura.

O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

AV-4-M-10.445 em 07 de dezembro de 2015. Protocolo nº 41.024 de 19/11/2015. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Certifico que conforme documentos apresentados, faz-se a presente averbação para constar que a Inscrição Imobiliária do imóvel constante desta matrícula é 01.02.132.0132.001. Documentos que ficam arquivados. Dou fé. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

R-5-M-10.445 em 07 de dezembro de 2015. Protocolo nº 41.025 de 19/11/2015. **COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE**: CONSTRUTORA, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS CRISTO REI EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 21.035.889/0001-12, sediada na Rua Mestra Guilli, nº 55, loja B, Centro, São João Evangelista-MG. **TRANSMITENTE**: Imobiliária Retiro do Pontal, acima qualificada. **TÍTULO**: Escritura Pública lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Guanhães-MG, em 03/11/2015, Livro nº 109-N, fls. 66/68. **AQUISIÇÃO**: O lote de terreno constante desta matrícula. RA: R-3. **VALOR**: Contrato s/ R\$40.000,00 e ITBI s/ R\$41.811,00. **OBSERVAÇÃO**: Consta da Escritura que foi apresentado Declaração Negativa de Indisponibilidade de bens em nome da transmitente. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

R-6-M-10.445 em 03 de novembro de 2016. Protocolo nº 42.536 de 01/11/2016. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Cédula de Crédito Bancário - CCB e Termo de Constituição de Garantia-Empréstimo PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, nº 734-0707.003.00500773-7, datados de 04/10/2016, a proprietária CONSTRUTORA, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS CRISTO REI EIRELI, CNPJ 21.035.889/0001-12, deu em Alienação Fiduciária a parte correspondente a 100% do imóvel constante desta matrícula avaliado em R\$221.000,00 para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$221.000,00 contraída por POSTO CRISTO REI LTDA, CNPJ nº. 03.589.379/0001-05, com sede na Rua Juscelino Kubitscheck, nº. 90, em Paulistas-MG, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº. 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com VENCIMENTO FINAL em 15/09/2017. Cédula registrada sob o nº 4.012, do Livro nº 3-Registro Auxiliar. Demais condições constam da referida cédula cuja copia fica arquivada. Dou fé. O Escrevente Autorizado (a), Carlos José Cândido Martins.

AV-7-M-10.445 em 25 de junho de 2021. Protocolo nº 50.187 de 24/06/2021. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - A requerimento da parte interessada e conforme Termo de Autorização de Cancelamento de Alienação Fiduciária e Simultâneo Registro, emitido pela credora Caixa Econômica Federal, em 22/06/2021, foi autorizado o Cancelamento da Alienação Fiduciária em Garantia, constante do R-6 desta matrícula, no valor de R\$221.000,00. Documentos que ficam arquivados. Dou fé. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

R-8-M-10.445 em 25 de junho de 2021. Protocolo nº 50.188 de 24/06/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Cédula de Crédito Bancário e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento PJ - Alienação de Bens Imóveis, nº 734-0707003005007737, emitidos em 18/06/2021, a proprietária CONSTRUTORA, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS CRISTO REI EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº. 21.035.889/0001-12, sediada na Rua Mestra Guilli, nº. 55, loja B, Centro, São João Evangelista-MG, deu em Alienação Fiduciária o imóvel constante desta matrícula, avaliado em R \$221.000,00, juntamente com o imóvel da Matrícula nº 21.785, do Livro 2-Registro Geral, deste Cartório, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$626.000,00, contraída pelo POSTO CRISTO REI LTDA., inscrito no CNPJ sob o nº 03.589.379/0001-05, com sede na Rua Juscelino Kubitschek, nº 90, Centro, na cidade de Paulistas-MG, a favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, vinculada ao ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. **VENCIMENTO**: 03 de março de 2041.

AVALISTA FIDUCIANTE: CONSTRUTORA, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS CRISTO REI EIRELI, acima qualificada. AVALISTAS: 1) GERALDO AIRTON FALCÃO GENEROSO, brasileiro, casado, servidor público federal, CPF 505.804.696-20 e CNH nº 02199585113 DETRAN/MG, com endereço na Rua Três, nº 35, Centro, São João Evangelista-MG; e 2) EDILENE ALVES QUEIROZ GENEROSO, brasileira, casada, proprietária de estabelecimento comercial, CPF 693.021.466-34 e CNH nº 00777941776 DETRAN/MG, com endereço na Rua Três, nº 35, Centro, São João Evangelista-MG. PRAÇA DE PAGAMENTO: Guanhães-MG. DOS ENCARGOS: Sobre o valor de cada operação incidirão juros capitalizados mensalmente praticados pela Credora, podendo ser fixados entre a taxa mínima de 0,83% ao mês e a taxa máxima de 100,00% ao mês, além do IOF e a tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado, sendo que os juros capitalizados mensalmente e as taxas efetivamente aplicados serão aqueles vigentes na data da efetiva liberação de cada operação solicitada, ambos divulgados nas agências/PA e na Tabela de Tarifas da Credora e informados à Emitente previamente à finalização de Crédito no canal eletrônico que utilizar, e também no extrato mensal que será encaminhado ao endereço de correspondência constante dos dados cadastrais da conta. As taxas mínimas e máximas estão disponíveis na data da assinatura deste instrumento da rede de Agências da Caixa. O valor dos juros, da tarifa e do IOF incidentes sobre o empréstimo serão incorporados ao valor do principal da dívida e cobrados juntamente com as prestações. DO PAGAMENTO: O pagamento do valor do empréstimo, acrescido dos encargos financeiros, será efetuado por meio de débito na conta indicada na Cláusula Primeira, na data de vencimento escolhida pelo emitente em cada utilização efetivada na conta corrente à qual estiver vinculada. Demais condições constam da referida Cédula e Termo cujas cópias ficam arquivadas. Dou fé. Emolumentos cotados sob R\$313.000,00. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

AV-9-M-10.445 em 03 de agosto de 2023. Protocolo nº 54.360 de 28/07/2023. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - A requerimento da parte interessada, e conforme Autorização de Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, emitido em 27/07/2023 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada, faz-se a presente averbação para constar que foi autorizado o cancelamento da Alienação Fiduciária no valor de R\$626.000,00 constante do R-8 desta matrícula. Documentos que ficam arquivados. Dou fé. O Escrevente (a), Marcos Vinicius de Souza Ferreira.

R-10-M-10.445 em 03 de agosto de 2023. Protocolo nº 54.361 de 28/07/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, nº 11.0707.606.0000085/50, e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento /Renegociação PJ- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis emitidos em 26/07/2023, a proprietária CONSTRUTORA, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS CRISTO REI EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº. 21.035.889/0001-12, sediada na Rua Mestra Guilli, nº. 55, loja B, Centro, São João Evangelista-MG, deu em Alienação Fiduciária o imóvel constante desta matrícula, avaliado em R\$221.000,00, juntamente com o imóvel da Matrícula nº 21.785, do Livro 2-Registro Geral, deste cartório, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$1.252.000,00 respondendo a presente alienação à 50% (cinquenta por cento) do valor nominal desta operação de crédito, contraída pela empresa POSTO CRISTO REI LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 03.589.379/0001-05, com sede na Rua Juscelino Kubitschek, 90, Centro, Paulistas-MG, a favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, vinculada ao ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. AVALISTA FIDUCIANTE: CONSTRUTORA, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS CRISTO REI EIRELI, acima qualificada. AVALISTAS: 1) EDILENE ALVES QUEIROZ GENEROSO, proprietária de estabelecimento agrícola pecuária florestal, CPF 693.021.466-34 e CNH 00777941776 DETRAN/MG; e 2) GERALDO AIRTON FALCÃO GENEROSO, servidor público federal, CPF 505.804.696-20 e CNH 02199585113 DETRAN/MG, brasileiros, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Três, 35, Centro, São João Evangelista-MG. PRAÇA DE PAGAMENTO: Guanhães-MG. DADOS DO CRÉDITO: Valor financiado: R\$1.252.000,00; Valor líquido R\$1.219.995,60; Prazo Total: 48 (meses); Carência: 0 (meses); Valor da Prestação: R\$38.125,50; Valor Total das Parcelas: R\$1.830.024,00; Data da Liberação: 26/07/2023. VENCIMENTO: Data vencimento da 1ª prestação: 26/08/2023; Data vencimento da operação: 26/07/2027; ENCARGOS: IOF: R\$22.004,40; Taxa de juros anual: 21,98%. TAC: R\$10.000,00; Taxa de Juros (mensal): pós-fixada; Taxa de Juros Balcão: 2,20%; Taxa de Juros reduzida: 1,67%. FORMA DE PAGAMENTO: Sem Carência, com pagamento de 48 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros. CONDIÇÕES: A credora concede à emitente um empréstimo no valor de R\$1.252.000,00, como Capital de Giro, sem destinação específica, que será restituído nas datas e condições fixadas, cujo prazo corresponde à data de vencimento da operação. CUSTO EFETIVO TOTAL: Taxa Balcão: CET Mensal: 2,29% a.m; CET Anual: 31,77% a.a; Taxa Reduzida: CET Mensal: 1,76% a.m; CET Anual: 23,72% a.a; Detalhamento do CET: Valor Total do Contrato: R\$1.252.000,00, Valor Liberado ao Cliente: R\$1.219.995,60 (97,44%), Despesas: R\$32.004,40 (2,56%), IOF: R\$22.004,40 (01,75%), TAC: R\$10.000,00(0,80%). DO

PAGAMENTO: O principal e os juros remuneratórios serão pagos mediante débito na conta indicada e autorizada pela emitente, o principal conforme prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós-fixada; os juros remuneratórios na prestação mensal, somados ao principal, após o período de carência, se houver. Demais condições constam da referida Cédula e Termo, cujas cópias ficam arquivadas neste Cartório. Dou fé. Emolumentos cotados sob R\$626.000,00. O Escrevente (a), Marcos Vinicius de Souza Ferreira.

AV-11-M-10.445 em 16 de dezembro de 2025. Protocolo nº 60.522 de 08/12/2025. **MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL** - A requerimento da parte interessada e conforme 2ª Alteração Contratual e Certidão Simplificada emitidos pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, Nire 31600153440 e protocolo 256500436 de 03/10/2025, faz-se a presente averbação para constar que a razão social da proprietária Construtora, Incorporadora Imobiliária e Serviços Imobiliários Cristo Rei Eireli, foi alterada e passou a ser: CONGENITOL FARMA LTDA, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 21.035.889/0001-12, com endereço na Rua Mestra Guilli, nº 55, Loja B, Bairro Centro, São João Evangelista-MG, CEP 39705-000. Documentos que ficam arquivados eletronicamente. Dou fé. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

AV-12-M-10.445 em 25 de fevereiro de 2026. Protocolo nº 61.023 de 05/02/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme Requerimentos expedidos pela Credora em 03/02/2026, relativo ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 1107076060000085-50, firmado em 26/07/2023, registrado sob o R-10 desta, nos termos do Art. 26, §7º da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, e tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora, faz-se a presente averbação para consolidar o imóvel constante desta matrícula em nome da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. Nos termos da Guia de ITBI nº 79/2026, emitida em 30/01/2026 pela Prefeitura Municipal de Guanhães-MG o imóvel constante desta matrícula foi avaliado em R\$221.000,00, tendo sido recolhido o Imposto de Transmissão no valor de R \$4.548,17. **OBSERVAÇÃO:** A proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão, nos termos do Art. 27, da Lei 9.514/1997. Documentos que ficam arquivados. Dou fé. Emolumentos cotados sob o valor de R\$221.000,00, conforme Nota VII, da Lei nº 15.424, de 30/12/2004. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

Conforme a LGPD Nº 13.709/2018 os dados pessoais constantes dos arquivos do cartório, dado o seu caráter público, poderão ser repassados a terceiros na forma de certidão, conforme art. 17 da Lei 6.015/73.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site em consulta do código de validação, que está impresso nesta.

O referido é verdade e dou fé.

Guanhães-MG, 26 de fevereiro de 2026.

Assinada digitalmente por: Sylvio Augusto Catão.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
CARTORIO CATÃO - REGISTRO DE IMOVEIS de Guanhães - MG	
SELO DE CONSULTA: JQE59147	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3058.1921.1444.9313	
Quantidade de atos praticados: 01	
Ato(s) praticado(s) por: Túlio César Catão - Oficial Substituto	
Emol.: R\$ 30,36 - TFJ: R\$ 10,72 - Valor final: R\$ 41,08 - ISS: R\$ 0,85	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TYMUC-CY8QN-82NKT-WJWE4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Sylvio Augusto Catao (CPF ***.351.406-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/TYMUC-CY8QN-82NKT-WJWE4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>