



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: MATRICULA: 21.785. CNM: 045575.2.0021785-12. DATA: 31/10/2018. IMÓVEL: O lote de terreno nº. 11-A (onze A), situado na Rua 06 (Seis), da Quadra 06 (seis), no Bairro Bela Vista, nesta cidade de Guanhães-MG, com a área superficial de 1.442,00m² (mil quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: mede 24,00m (vinte e quatro metros) a partir da frente, seguindo pelo lado direito mede 60,15m (sessenta metros e quinze centímetros), tendo como confrontante o lote 12 (doze); pela esquerda mede 60,15m (sessenta metros e quinze centímetros) tendo como confrontante o lote 09 (nove); pelos fundos mede 24,00m (vinte e quatro metros) tendo como confrontante a área remanescente. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS CRISTO REI EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, 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. REGISTROS ANTERIORES: M-10.446 e M-10.447, de 02/06/1997, do Livro nº 2-Registro Geral deste Cartório. Dou fé. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

AV-1-M-21.785 em 31 de outubro de 2018. Protocolo nº. 45.474 de 08/10/2018. Certifico que o lote de terreno constante desta matricula foi originado da unificação dos lotes de terreno constantes das Matrículas nº. 10.446 e 10.447, do Livro nº 2-Registro Geral, conforme Certidão de Membramento nº. 07/2018 emitida pela Prefeitura Municipal de Guanhães-MG, em 24/09/2018, Planta, Memorial Descritivo e ART nº. 14201800000043333609, elaborados pelo Engenheiro Ambiental e Civil Sidygleison Oliveira Silva, CREA 133485/D-MG. Documentos que ficam arquivados. Dou fé. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

AV-2-M-21.785 em 31 de outubro de 2018. Protocolo nº. 45.474 de 08/10/2018. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - A requerimento da parte interessada e conforme documentos apresentados, faz-se a presente averbação para constar que a Inscrição Imobiliária do imóvel constante desta matricula é 01.02.132.0156.001. Documento que fica arquivado. Dou fé. O Oficial Substituto (a), Túlio César Catão.

R-3-M-21.785 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 \$405.000,00, juntamente com o imóvel da Matrícula nº 10.445, 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-4-M-21.785 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-3 desta matrícula. Documentos que ficam arquivados. Dou fé. O Escrevente (a), Marcos Vinícius de Souza Ferreira.

R-5-M-21.785 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\$405.000,00, juntamente com o imóvel da Matrícula nº 10.445, 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. O Escrevente (a), Marcos Vinícius de Souza Ferreira.

AV-6-M-21.785 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-7-M-21.785 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-5 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 76/2026, emitida em 29/01/2026 pela Prefeitura Municipal de Guanhães-MG o imóvel constante desta matrícula foi avaliado em R\$405.000,00, tendo sido recolhido o Imposto de Transmissão no valor de R \$8.228,17. 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. 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: JQE59151	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9108.6521.0596.3750	
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: E8XV5-TD4SK-XPSC5-D6Q8F

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/E8XV5-TD4SK-XPSC5-D6Q8F>

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

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