

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro "2 - REGISTRO GERAL"

Matrícula

12.602.

Ficha

01.-

MATRÍCULA Nº 12.602.-

30 de julho de 1.982.-

IMÓVEL:- Um terreno, designado por lote nº 01, com a área total de 866,40m², com as seguintes medidas e confrontações:- frente para a Rua das Rosas, na extensão de 19,20 metros; fundo, confrontando com a Rua dos Bicudos mede 6,00 metros e em um 2º segmento, confrontando com a Praça Roller, mede 11,00 metros; pelo lado direito, onde confronta com o lote nº 02, de João Davi --- Franco e outros, por uma linha quebrada em 05 segmentos, mede - respectivamente, a partir da Rua das Rosas, 15,60 metros, 5,00-metros, 10,00 metros, 3,00 metros e 27,80 metros, e, pelo lado/esquerdo confronta com o lote nº 07, de Carlos Roberto de Ávila e outros, com o lote nº 03, de Maria de Lourdes de Ávila e outros, com o lote nº 06, de Carlos Roberto de Ávila, mede também através de uma linha quebrada em 05 segmentos, respectivamente, a partir da Rua das Rosas, 15,50 metros, 9,30 metros, 21,00 metros, 10,00 metros e 21,00 metros, existindo dentro desse terreno, um barracão comercial, de nº 04, e um apartamento residencial, na parte superior, de nº 201, com entrada pela Rua das Rosas nº 10.-

PROPRIETÁRIOS:- Ramiro Rodrigues de Ávila & Cia. Ltda.- Cerealista "Ávila", com sede nesta cidade, CGC nº 19.043.710/0001-27 proprietária do terreno e do barracão.- Ramiro Rodrigues de Ávila, brasileiro, industrial, CPF nº 039.092.716, casado com Maria Rodrigues de Ávila - proprietário do apartamento.-

REGISTRO ANTERIOR:- R-1-1.562, em 29/09/1976 e subsequente AV-7 e AV-8 de 22/07/1982.-

O OFICIAL,

R-1-12.602.-

30 de julho de 1.982.-

Na dissolução da firma "CEREALISTA ÁVILA LTDA", sucessora da firma "Ramiro Rodrigues de Ávila & Cia. Ltda.- Cerealista Ávila, por escritura de "Dissolução de sociedade comercial com Transferência de Imóvel para sócios", lavrada nas Notas do 1º Ofício - local, no livro nº 265, fls. 77/80, em 18/05/1982,- o imóvel objeto da presente Matrícula fica pertencendo, na sua totalidade, a Ramiro Rodrigues de Ávila e no valor de Cr\$3.320.099,82.- Dou fé.- O OFICIAL,

Continua no verso.-



263.411

R-2-12.602.-

10 de Janeiro de 1.984.-

CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL Nº 41.603 - Por instrumento particular, datado de 29/12/1983, firmado pelas partes, em Belo Horizonte-MG.- EMITENTE:- Ela-Eletro Araguari Ltda., CGC/MF nº.. 19.946.193/0001-04, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade.- CREDOR:- Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais-BDMG, cadastrado no CGC/MF sob nº 17.232.422/0001-95.- INTERVENIENTES GARANTIDORES HIPOTECÁRIOS: Ramiro Rodrigues de Ávila, brasileiro, aposentado, CPF nº..... 039.092.716-34 e sua mulher Maria Rodrigues de Ávila, brasileira, do lar, domiciliados nesta cidade.- AVALISTAS DA EMITENTE: Ramiro Rodrigues de Ávila, acima qualificado e Ramiro Rodrigues de Ávila Júnior, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 239.531.606-72, domiciliado nesta cidade.- VALOR:- Cr\$..... 3.000.000,00.- VENCIMENTO:- 23/12/1984.- EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU:- O imóvel objeto da presente Matrícula.- VALOR DA GARANTIA:- Cr\$15.000.000,00.- PRAÇA DE PAGAMENTO:- Belo Horizonte-MG.- FORMA DE PAGAMENTO:- Em 10 prestações mensais e sucessivas, da seguinte forma: em 28/03/84 - Cr\$222.314,08; em 27/04/84 - Cr\$236.764,49; em 27/05/84 - Cr\$252.154,18; em 26/06/1984 - Cr\$268.544,20; em 26/07/84 - Cr\$285.999,57; em 25/08/84 - Cr\$304.589,54; em 24/09/84 - Cr\$324.387,86; em 24/10/84 - Cr\$. 345.473,07; em 23/11/84 - Cr\$367.928,82; em 23/12/84 - Cr\$.... 391.844,19.- Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes da Cédula.- Dou fe.- - - - -
O OFICIAL, *João Batista Alves*

Lei 7.809, ARTIGO 40, INST. 118/83
EMOLUMENTOS: Cr\$ 7.073,70
VALOR INCIDENTAL: Cr\$ 1414,74
Livro Caixa N.º 01, Fis. 06

Av-3-12.602.-

06 de março de 1.985.-

Fica cancelado e sem nenhum efeito, o ônus constante do R-2 supra, por ter a devedora liquidado integralmente aquele débito hipotecário, consoante autorização expressa pelo Credor, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais-BDMG., por instrumento particular, datado de 13/02/1985, que neste Cartório fica arquivado.- Dou fe.- O OFICIAL, *Luiz*

R-4-12.602.-

14 de março de 2003.-

TRANSMITENTE:- Espólio de Ramiro Rodrigues de Ávila.- ADQUIRENTE:- A meeira, Maria Rodrigues de Ávila, brasileira, viuva, aposentada, CPF 753.674.246/00, CI 361.654-SSP-GO, residente e domiciliada na Praça São Vicente nº 10, aptº 101, nesta cidade.-- O imóvel integrante da presente Matrícula, avaliado em

- Continua na Ficha 02 -



263.411

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"****MATRÍCULA**

12.602.

DATA

14/03/03

FICHA

02

Cont. do R-4-12.602:-

CZ\$800.000,00 (moeda de 1.988).- ADJUDICAÇÃO - Homologada por -
sentença do MM. Juiz de Direito da 2a. Vara Cível desta Comarca
aos 16/05/1991, que transitou em julgado.- Formal de Partilha -
extraído dos autos de inventário, expediente da Secretaria da -
Vara respectiva.- O referido é verdade e dou fé.- - - - -
O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

AV-5-12.602.-

07 de março de 2005. PROT. 117476.-

Procede-se a esta averbação, a requerimento da proprietária, -
instruído com memorial descritivo elaborado por profissional ha-
bililitado, portador do CREA-MG 47.951/D, para constar que o -
PREDIO COMERCIAL e RESIDENCIAL, com area total de 446,53m2, de/
dois pavimentos, com frente para a Praça São Vicente nº 04, tem
os seguintes característicos: O COMERCIO localiza-se no pavimen-
to terreo, tem a area construída de 241,78m2. e a fração ideal
de 54,15% = a 467,86m2. do respectivo terreno;- e o APARTAMENTO
nº 201, localiza-se no pavimento superior, tem a area construí-
da de 204,75m. e a fração ideal de 45,85% = a 398,54m2. do ter-
reno.- O comercial tem o nº 04 e o apartamento o nº 10 da men-
cionada Praça São Vicente que, anteriormente denominava-se Rua/
das Rosas.- - - Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

AV-6-12.602.-

30 de março de 2005.-

Certifico que foi aberta matrícula sob nº 41.044, em virtude de
Doação para o Apartamento Residencial de nº 201, doado à Lídia/
Ávila Militão e Pablo Ávila Militão.- Dou fé.-
O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-7-12.602 PROT. 148235 de 10/02/2010.

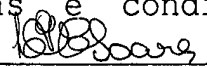
10 de fevereiro de 2010.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - nº. 4264. - Por instrumento
particular datado de 10 de fevereiro de 2010, firmado pelas
partes nesta cidade. - EMITENTE: Ela Eletro Araguari Ltda. -
AVALISTAS: Ramiro Rodrigues de Ávila Júnior, Alba Aparecida
Prado Rodrigues de Ávila, Maria Rodrigues de Ávila, Maria de
Lourdes Ávila Militão, e Joaquim Barbosa Rodrigues Militão. -
CREDOR: CC de livre admissão do Triângulo Mineiro Ltda

(continua no verso...)

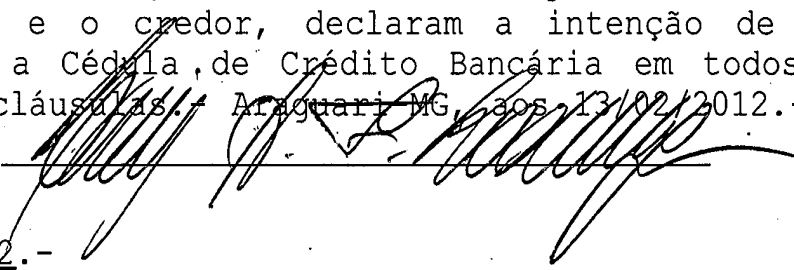


263.411

SICOOB ARACOOB, CNPJ 03.320.525/0001-00. - **VENCIMENTO:** 10/02/2012. - **VALOR:** R\$400.000,00. - **MODALIDADE CRÉDITO ROTATIVO.** - **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** O Prédio Comercial, localizado no pavimento térreo, tem a **área construída de 241,78 m², e a fração ideal de 54,15% - A 467,86M²**, do respectivo terreno, e os imóveis objeto das matrículas n.ºs: **12.604 e 12.605**, em garantia ao credor da dívida acima. Incluindo benfeitorias existentes e as que vierem incorporar ao imóvel no futuro. - **PRACA DE PAGAMENTO:** Araguari-MG. - Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constante da cédula. - Dou fé. - O OFICIAL, 

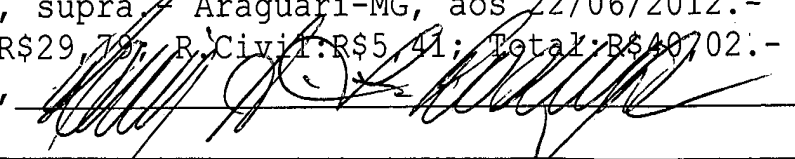
AV-8-12.602.

Protocolo n.º 164865 de 10 de fevereiro de 2012.

Procede-se a esta averbação nos termos do Aditivo de Re-ratificação à Cédula de Crédito Bancário, datado de 10 de fevereiro de 2010, objeto do **R-2**, supra, firmado pelas partes em 10/02/2012, para constar que o presente aditivo, para efeitos legais tem o n.º 10384-8, e passa a integrar a cédula original n.º 5508-0.- Alteração da taxa de juro para 1,60% a.m., calculada pelo método rotativo e taxa de mora para 3,60%a.m.- **PRAZO DE VENCIMENTO:** O Vencimento da Cédula de Crédito Bancário n.º 10384-8, **será para 10/02/2014.**- A dívida ficará ao valor de R\$400.000,00, sem prejuízo das demais cláusulas e condições do contrato original.- Assim ajustados, o devedor e o credor, declaram a intenção de não novar, ratificam a Cédula de Crédito Bancária em todos os demais termos e cláusulas.- Araguari-MG, aos 13/02/2012.- Dou fé.- O OFICIAL, 

AV-9-12.602.-

Protocolo n.º 167836 de 21 de junho de 2012.

Procede-se a esta averbação de conformidade com autorização expressa pelo credor **SICOOB/ARACOOB**, por instrumento particular, datado de 18 de junho de 2012, para constar que **fica cancelado** e sem nenhum efeito a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-7/AV-8**, supra, Araguari-MG, aos 22/06/2012.- Emol:R\$90,26; TFJ:R\$29,79; R.Civil:R\$5,41; Total:R\$407,02.- Dou fé.- O OFICIAL, 

- Continua Ficha 03 -



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"**

MATRÍCULA

12.602

DATA

11/05/2015

FICHA

03

R-10-12.602.-

Protocolo nº 192108 de 11 de maio de 2015.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - nº 734-0096.003.00501936-0 e respectivo Termo de Constituição de Garantia, anexo - Por instrumento particular, datados de 29 de abril de 2015, firmado pelas partes em Araguari-MG.- **EMITENTE/CREDITADA:-**Empresa **ELA ELETRO ARAGUARI, LTDA** EPP, CNPJ: Nº 19.946.193/0001-04.- **PROPRIETÁRIA/ FIDUCIANTE:-** Maria**Rodrigues de Ávila.- FIDUCIANTES:-** Ramiro Rodrigues de Ávila Júnior, e sua esposa Alba Aparecida Prado Rodrigues de Ávila, todos já qualificados.- **CREDOR:-** **CAIXA ECONOMICA FEDERAL,**

Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 00.360.305/0001-04.-

VENCIMENTO:-18/04/2016.- **VALOR DA DÍVIDA:** R\$586.000,00.- **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** O imóvel integrante da presente**matrícula,** em garantia ao credor da dívida acima.- A garantia fiduciária abrange os imóveis e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações quelhe forem acrescidas.- **VALOR DO IMÓVEL PARA PÚBLICO LEILÃO,** de acordo com o artigo 24 item VI da Lei nº 9.514/97:**R\$586.000,00,** ao qual ficam acrescidos os valores correspondentes ao melhoramentos, construções, acessões,

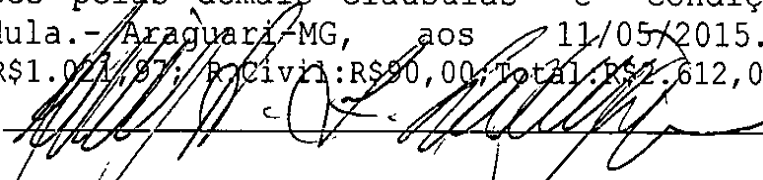
instalações e benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma

ajustada neste termo, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação.- Certifico que foi apresentada e

fica neste cartório arquivada Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União,

emitida pela Secretária da Receita Federal do Brasil.- Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições

constante da cédula.- Araguari-MG, aos 11/05/2015.- Emol:R\$1.500,07; TFJ:R\$1.021,97; R.Civil:R\$90,00; Total:R\$2.612,04.

Dou fé.- O OFICIAL, **AV-11-12.602 - Em 15/04/2026.** (Protocolo nº 300.024 de 23/03/2026, reentrada em 08/04/2026). **TÍTULO:** Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento datado de 20/03/2026,

Continua no verso.



Firmado no Rio de Janeiro/RJ, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Priscila Azevedo Ciannella, CI nº 10460343-6-DIC-DETRAN/RJ, CPF nº 051.859.907-83, visto que não houve a purgação da mora pela devedora fiduciante Maria Rodrigues de Ávila, CPF nº 753.674.246-00, quando intimada por edital eletrônico de notificação no jornal Diário Registral, nos dias 03/02/2026, 04/02/2026 e 05/02/2026 à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento. VALOR: R\$586.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$586.000,00. ITBI no valor de R\$11.720,00 recolhido junto Caixa Econômica Federal, em data de 02/10/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Prefeitura Municipal local em 08/04/2026, bem como a Certidão do Decurso do Prazo sem a purga da mora, datada de 03/03/2026, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Quant.: 1. Cód. Ato: 4247-3. Emolumentos: R\$3.262,77, Recome: R\$245,59, TFI: R\$2.318,34, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$5.826,70. ISS: R\$97,88. Selo Eletrônico: JZD11408. Código de Segurança: 0843-5900-1621-4608. Dou fé. A/OFFICIAL 





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, 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 12602, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0012602-79). Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei 15.424/2004.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Fábio Barroso Pena - Escrevente

Prazo de validade : 30 dias

Araguari, 15 de abril de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6	

Selo Eletrônico nº JZD11440 Cód. Seg.: 4952.2756.1123.4812	

Quantidade de Atos Praticados:1 Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial 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	



263.411





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QXTTD-9HR4T-JGL7J-3UDN8

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

FABIO BARROSO PENA (CPF ***.499.086-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/QXTTD-9HR4T-JGL7J-3UDN8>

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

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