

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

Comarca de Pedra Azul - MG

CNPJ: 63.719.211/0001-07

Rua Um de Junho, 39 , Centro, CEP: 39970-000

Pedra Azul - Minas Gerais - Telefone: (33) 99118-5048

cri.pedraazul@gmail.com

EMILIANA CARDILO LIMA

Oficiala Interina

CERTIDÃO

CERTIFICO que, revendo o Registro Geral deste cartório, verifiquei constar o seguinte **inteiro teor** da matrícula **038786.2.0006271-42**:

6271 - 26/04/2024 - Protocolo: 20232 - 21/03/2024

Um imóvel rural no lugar denominado **“FAZENDA RANCHO ELDORADO”** com a área de **46,3797ha**, encerrada em um **perímetro de 2.960,49m**, no município de Pedra Azul/MG, Comarca de Pedra Azul/MG. **Descrição do Perímetro:** *"Inicia-se a descrição deste perímetro externo no vértice LUUZ-M-1101 de coordenadas (Longitude: -41°19'53,907", Latitude: -16°01'09,724" e Altitude: 628,263m); deste, segue confrontando com CNS: 03.878-6 - MAT. 5127 - FAZENDA ALDEIA/ FLORESTA/ CABEÇA TORTA de propriedade de ANSELMO PEREIRA RODRIGUES, com os seguintes azimutes e distâncias: 174°21' e 45,35m, até o vértice LUUZ-P-4677 de coordenadas (Longitude: -41°19'53,757", Latitude: -16°01'11,192" e Altitude: 626,301m); 174°05' e 161,26m, até o vértice LUUZ-P-4678 de coordenadas (Longitude: -41°19'53,199", Latitude: -16°01'16,410" e Altitude: 625,169m); 174°19' e 108,5m, até o vértice LUUZ-P-4679 de coordenadas (Longitude: -41°19'52,838", Latitude: -16°01'19,922" e Altitude: 623,831m); 174°12' e 17,09m, até o vértice LUUZ-P-4680 de coordenadas (Longitude: -41°19'52,780", Latitude: -16°01'20,475" e Altitude: 624,06m); 166°54' e 132,37m, até o vértice LUUZ-M-1102 de coordenadas (Longitude: -41°19'51,771", Latitude: -16°01'24,669" e Altitude: 627,389m); 234°06' e 53,54m, até o vértice LUUZ-P-4681 de coordenadas (Longitude: -41°19'53,230", Latitude: -16°01'25,690" e Altitude: 627,382m); 179°37' e 108,24m, até o vértice LUUZ-P-4682 de coordenadas (Longitude: -41°19'53,206", Latitude: -16°01'29,211" e Altitude: 626,716m); 243°04' e 49,09m, até o vértice LUUZ-P-4683 de coordenadas (Longitude: -41°19'54,678", Latitude: -16°01'29,934" e Altitude: 627,034m); 142°55' e 31,86m, até o vértice LUUZ-P-4684 de coordenadas (Longitude: -41°19'54,032", Latitude: -16°01'30,761" e Altitude: 630,093m); 248°19' e 134,43m, até o vértice LUUZ-P-4685 de coordenadas (Longitude: -41°19'58,234", Latitude: -16°01'32,376" e Altitude: 641,554m); 241°46' e 8,84m, até o vértice LUUZ-M-1094 de coordenadas (Longitude: -41°19'58,496", Latitude: -16°01'32,512" e Altitude: 640,694m); 241°45' e 107,43m, até o vértice LUUZ-P-4633 de coordenadas (Longitude: -41°20'01,679", Latitude: -16°01'34,166" e Altitude: 638,375m); 241°53' e 95,06m, até o vértice LUUZ-M-1095 de coordenadas (Longitude: -41°20'04,499", Latitude: -16°01'35,623" e Altitude: 638,724m); deste, segue confrontando com CNS: 03.878-6 - MAT. 4404 - FAZENDA ALTA FLORESTA de propriedade do ESPÓLIO DE WILMA DE OLIVEIRA VELOSO, com os seguintes azimutes e distâncias: 342°08' e 33,36m, até o vértice LUUZ-P-4634 de coordenadas (Longitude: -41°20'04,843", Latitude: -16°01'34,590" e Altitude: 631,856m); 242°09' e 29,49m, até o vértice LUUZ-P-4635 de coordenadas (Longitude: -41°20'05,720", Latitude: -16°01'35,038" e Altitude: 633,04m); 247°14' e 21,05m, até o vértice LUUZ-P-4636 de coordenadas (Longitude: -41°20'06,373", Latitude: -16°01'35,303" e Altitude: 633,504m); 246°38' e 22,48m, até o vértice LUUZ-P-4637 de coordenadas (Longitude: -41°20'07,067", Latitude: -16°01'35,593" e Altitude: 632,134m); 246°57' e 37,86m, até o vértice LUUZ-P-4638 de coordenadas (Longitude: -41°20'08,239", Latitude: -16°01'36,075" e Altitude: 631,886m); 246°42' e 50,92m, até o vértice LUUZ-P-4639 de coordenadas (Longitude: -41°20'09,812", Latitude: -16°01'36,730" e Altitude: 633,143m); 349°18' e 66,29m, até o vértice LUUZ-P-4640 de coordenadas (Longitude: -41°20'10,226", Latitude: -16°01'34,611" e Altitude: 634,878m); 349°22' e 144,72m, até o vértice LUUZ-P-4641 de coordenadas (Longitude: -41°20'11,123", Latitude: -16°01'29,984" e Altitude: 635,088m); 349°03' e 127,0m, até o vértice LUUZ-P-4642 de coordenadas (Longitude:*

-41°20'11,934", Latitude: -16°01'25,928" e Altitude: 645,528m); 349°33' e 56,61m, até o vértice LUUZ-P-4643 de coordenadas (Longitude: -41°20'12,279", Latitude: -16°01'24,117" e Altitude: 657,424m); 325°45' e 149,99m, até o vértice LUUZ-P-4644 de coordenadas (Longitude: -41°20'15,118", Latitude: -16°01'20,084" e Altitude: 656,815m); 325°24' e 208,92m, até o vértice LUUZ-P-4645 de coordenadas (Longitude: -41°20'19,108", Latitude: -16°01'14,490" e Altitude: 677,959m); 324°49' e 87,29m, até o vértice LUUZ-P-4646 de coordenadas (Longitude: -41°20'20,799", Latitude: -16°01'12,169" e Altitude: 693,375m); 324°49' e 45,06m, até o vértice LUUZ-M-1096 de coordenadas (Longitude: -41°20'21,672", Latitude: -16°01'10,971" e Altitude: 703,37m); deste, segue confrontando com CNS: 03.878-6 - MAT. 2876 - FAZENDA RANCHO ELDORADO de propriedade de GABRIEL GOMES SANTOS, com o azimuth de 87°20' e distância 826,4m até o vértice LUUZ-M-1101 de coordenadas (Longitude: -41°19'53,907", Latitude: -16°01'09,724" e Altitude: 628,263m); vértice inicial do perímetro externo." As coordenadas, azimutes, distâncias e o perímetro, foram delimitados com base nas disposições que regulam o Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF/INCRA." **PROPRIETÁRIO: GABRIEL GOMES SANTOS**, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no RG sob o nº: MG21578112 PM/MG e no CPF sob o nº 152.327.556-17, filho de Édio das Virgens Gomes e Alessandra de Souza Santos, residente e domiciliado na Rua Boa Ventura, nº 1435, Apto. 1604, Bairro Jaraguá, Belo Horizonte/MG. **Valor avaliado pelo Município para o ano corrente (2024): R\$360.000,00. Registro anterior: AV-23-M-2874**, deste Registro de Imóveis de Pedra Azul/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 59,72. Recomepe: R\$ 3,58. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 19,91. ISS: R\$ 2,99. Total: R\$ 86,20. Ato: 8101, quantidade Ato: 28. Emolumentos: R\$ 246,12. Recomepe: R\$ 14,84. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 81,76. ISS: R\$ 12,32. Total: R\$ 355,04. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: HRE93288, código de segurança : 1504628291754799. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

AV-1-038786.2.0006271-42 - 26/04/2024 - Protocolo: 20232 - 21/03/2024

CERTIFICAÇÃO DO INCRA - Por requerimento e certificação nº ca5ba206-7a15-4449-9455-51c8a454e4e0, certificada pelo INCRA em 13.03.2024, às 15:45h e data da geração: 13.03.2024, às 16:23h, para constar que a poligonal que define os limites do imóvel registrado originariamente sob o número 2874, deste Ofício, conforme descrição acima, não se sobrepõe, na data da certificação, a nenhuma outra poligonal do cadastro georreferenciado da referida autarquia e, ainda, conforme declarado pelo Responsável Técnico Aurinélio Vieira Luz, inscrito no CRT sob o nº 07991438635/MG e credenciado no INCRA sob o código LUUZ, os trabalhos foram executados de acordo com a Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recomepe: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. ISS: R\$ 0,37. Total: R\$ 10,59. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: HRE93288, código de segurança : 1504628291754799. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

AV-2-038786.2.0006271-42 - 26/04/2024 - Protocolo: 20232 - 21/03/2024

TRANSPORTE/CCIR/ITR - Procede-se a esta averbação de ofício, nos termos da matrícula anterior 2874, para fazer o **transporte** de sua AV-20, a qual foi redigida nos seguintes termos: **"CCIR E ITR - Por requerimento, procede-se a esta averbação para constar que foram apresentados: a) CCIR 2023 quitado, com os seguintes dados: Código do Imóvel Rural: 000.035.415.120-0; Denominação do Imóvel Rural: Rancho Eldorado; Área Total (ha): 126,1900; Município Sede do Imóvel Rural: Pedra Azul; UF: MG; Módulo Rural (ha): 47,9765; Nº módulos rurais: 2,13; Módulo Fiscal (ha): 65,0000; Nº módulos fiscais: 1,9414; FMP (ha): 2,00; Situação Jurídica do Imóvel Rural: Cartório de Pedra Azul/MG, Matrícula: 2874, Registro Geral; Área (ha): 45,9600; Matrícula: 2876, Registro Geral; Área (ha): 80,2300; Declarante: Gabriel Gomes Santos; CPF: 152.327.556-17; Total de pessoas relacionadas ao imóvel: 1; Dados dos Titulares: CPF: 152.327.556-17; Gabriel Gomes Santos; Detenção (%): 100,00; b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural com o código de controle 8AAE.43BA.1E97.6E02, emitida às 09h43m37s do dia 29.02.2024, válida até 27.08.2024 e**

com os seguintes dados: NIRF: 5.428.352-3; Nome do Imóvel: Rancho Eldorado; Município: Pedra Azul/MG; UF: MG; Área total (em hectares): 126,1; Contribuinte: Gabriel Gomes Santos. CPF: 152.327.556-17.” Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos nos termos da Lei Estadual 15.424/2004. Dou fé. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

AV-3-038786.2.0006271-42 - 26/04/2024 - Protocolo: 20232 - 21/03/2024

TRANSPORTE/CAR - Procede-se a esta averbação de ofício, nos termos da matrícula anterior 2874, para fazer o **transporte** de sua AV-21, a qual foi redigida nos seguintes termos: “**CAR** - Procede-se a esta averbação para constar que foram apresentados: a) **Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR**, com os seguintes itens: **Registro no CAR**: MG-3148707-319C.FF50.551B.47DB.B09D.36C7.4C65; **Data de Cadastro**: 05/11/2019, às 11:31:34; **Nome do Imóvel Rural**: Fazenda Rancho Eldorado; **Município**: Pedra Azul; **UF**: Minas Gerais; **Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural**: latitude: 16°01'21,05” S e longitude: 41°20'04,37” O; **Área total (ha) do Imóvel Rural**: 46,4046; **Módulos fiscais**: 0,7139; **Código do Protocolo**: MG-3148707-1CC4.5673.9592.97E8.7BC4.E845.232C.418E; **Identificação do Proprietário/Possuidor**: Gabriel Gomes Santos; **CPF**: 152.327.556-17. **Matrícula**: 2874. **Município do Cartório**: Pedra Azul/MG. Ato isento de emolumentos nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012, regulamentada pelo Decreto nº 7.830/2012 e pelo Decreto nº 8.235/2014.” Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos nos termos da Lei Estadual 15.424/2004. Dou fé. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

AV-4-038786.2.0006271-42 - 11/06/2024 - Protocolo: 20350 - 27/05/2024

CCIR E ITR - Por requerimento, procede-se a esta averbação para constar que foram apresentados: a) **CCIR 2023 quitado**, com os seguintes dados: Código do Imóvel Rural: 000.035.415.120-0; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Rancho Eldorado; Área Total (ha): 115,1077; Município Sede do Imóvel Rural: Pedra Azul; UF: MG; Módulo Rural (ha): 50,0422; Nº módulos rurais: 1,84; Módulo Fiscal (ha): 65,0000; Nº módulos fiscais: 1,7709; FMP (ha): 2,00; Situação Jurídica do Imóvel Rural: Cartório de Pedra Azul/MG, Matrícula: 6271, Registro Geral; Área (ha): 46,3797; Matrícula: 6280, Registro Geral; Área (ha): 68,7280; Declarante: Gabriel Gomes Santos; CPF: 152.327.556-17; Total de pessoas relacionadas ao imóvel: 1; Dados dos Titulares: CPF: 152.327.556-17; Gabriel Gomes Santos; Detenção (%): 100,00; b) **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural** com o código de controle **E61F.6BB2.4325.A446**, emitida às 08h25m58s do dia 22.05.2024, **válida até 18.11.2024** e com os seguintes dados: CIB: 5.428.352-3; Nome do Imóvel: Fazenda Rancho Eldorado; Município: Pedra Azul/MG; UF: MG; Área total (em hectares): 115,1; Contribuinte: Gabriel Gomes Santos. CPF: 152.327.556-17. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recompe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recompe: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. ISS: R\$ 0,37. Total: R\$ 10,59. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: HRE94583, código de segurança : 9203566848899672. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

R-5-038786.2.0006271-42 - 11/06/2024 - Protocolo: 20350 - 27/05/2024

COMPRA E VENDA – ADQUIRENTES: FELIPE EDUARDO MAGALHÃES SILVA, brasileiro, encanador, solteiro, inscrito no RG sob o nº: MG-15721119 SSP/MG e no CPF sob o nº: 098.122.506-38, filho de Maria do Carmo Ferreira Magalhães, residente e domiciliado na Rua Bahia, nº 130, Centro, Tumiritinga/MG; neste ato, representado pela sua procuradora, MARIA DO CARMO FERREIRA MAGALHÃES, brasileira, artesã, solteira, inscrita no CPF sob o nº 796.798.546-04 e no RG sob o nº MG-6.175.691 PC/MG, filha de Raimundo Ferreira da Silva e Maria José de Magalhães, endereço eletrônico: magalhaesmariadocarmo5@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Bahia, nº 130, Centro, Tumiritinga/MG, constituída mediante instrumento público de Procuração lavrado pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e Notas de Tumiritinga/MG, Comarca de Conselheiro Pena/MG, conforme certidão apresentada, emitida pela plataforma e-Notariado em 27/05/2024, Livro nº 34-P, fls. 59/61V, em 08/11/2023. **TRANSMITENTE: GABRIEL GOMES SANTOS**, acima qualificado. **Objeto**: O imóvel objeto desta matrícula. **Valor**: R\$360.000,00. **Valor de avaliação pelo fisco Municipal (2024)**: R\$360.000,00. **Título**: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 27.05.2024, às Fls. 254/256, do Livro 89-N do 1º Tabelionato de Notas de Pedra Azul/MG. **ITBI recolhido no valor de R\$ 7.200 em 17/05/2024. Tudo em conformidade com o título apresentado.**

CONSULTA A CNI: As pesquisas prévias realizadas por esta Serventia na Central de Indisponibilidade de Bens resultaram negativas para o CPF dos vendedores, a qual geraram os seguintes códigos (HASH): ca49.d7b7.9de5.7e81.5574.6319.3e56.7e70.eb7f.5fa7. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recompe: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. ISS: R\$ 0,37. Total: R\$ 10,59. Ato: 4545, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.787,45. Recompe: R\$ 167,23. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.637,18. ISS: R\$ 139,37. Total: R\$ 4.731,23. Ato: 8101, quantidade Ato: 16. Emolumentos: R\$ 140,64. Recompe: R\$ 8,48. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 46,72. ISS: R\$ 7,04. Total: R\$ 202,88. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: HRE94583, código de segurança : 9203566848899672. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

AV-6-038786.2.0006271-42 - 29/10/2024 - Protocolo: 20760 - 21/10/2024

CCIR E ITR - Por requerimento, procede-se a esta averbação para constar que foram apresentados:

a) CCIR 2024 com o respectivo comprovante de pagamento, com os seguintes dados: Código do Imóvel Rural: 000.035.415.120-0; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Rancho Eldorado; Área Total (ha): 115,1077; Município Sede do Imóvel Rural: Pedra Azul; UF: MG; Módulo Rural (ha): 50,0422; Nº módulos rurais: 1,84; Módulo Fiscal (ha): 65,0000; Nº módulos fiscais: 1,7709; FMP (ha): 2,00; Situação Jurídica do Imóvel Rural: Cartório de Pedra Azul/MG, Matrícula: 6271, Área (ha) 46,3797; Matrícula: 6280, Área (ha) 68,7280; Declarante: Felipe Eduardo Magalhães Silva; CPF: 098.122.506-38; Total de pessoas relacionadas ao imóvel: 1; Dados dos Titulares: CPF: 098.122.506-38; Nome: Felipe Eduardo Magalhães Silva; Detenção (%): 100,00; **b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural** com o código de controle **52AC.7726.8BAE.2381**, emitida às 13h52m36s do dia 25.10.2024, **válida até 23.04.2025** e com os seguintes dados: CIB: 5.428.352-3; Nome do Imóvel: Fazenda Rancho Eldorado; Município: Pedra Azul; UF: MG; Área total (em hectares): 115,1; Contribuinte: Felipe Eduardo Magalhães Silva; CPF: 098.122.506-38. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recompe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recompe: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. ISS: R\$ 0,37. Total: R\$ 10,59. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: III24501, código de segurança : 8988836199748307. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

AV-7-038786.2.0006271-42 - 29/10/2024 - Protocolo: 20760 - 21/10/2024

IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO DOS BENS – Procede-se a esta averbação para fazer constar a existência do registro da **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA** nº 229.610.053, inscrita em PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros; **EMITENTE: FELIPE EDUARDO MAGALHÃES SILVA**, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito na CNH sob o nº 04916561174 DETRAN/MG e no CPF sob o nº 098.122.506-38, residente e domiciliado a Rua Bahia, 130, Centro, Tumiritinga/MG; **POR AVAL AO EMITENTE: INDIRA KELMA DA CONCEIÇÃO FERREIRA MAGALHÃES**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrita no RG sob o nº M 8581722841 SSP/MG e no CPF sob o nº 836.512.766-00, residente e domiciliada na Bahia, 124 Casa, Centro, Tumiritinga/MG. **FINANCIADOR: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, de nacionalidade brasileira, com sede em setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília – DF, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/MF) nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência em Vila Isa-MG, localizada na R. Paulo Deslandes, 35, V. Isa, email: AGE2296@BB.COM.BR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/3316-27, ou à sua ordem; **DATA E LUGAR DA EMISSÃO:** emitida em Governador Valadares-MG, em 15.10.2024; **VALOR:** R\$439.480,21 (quatrocentos e trinta e nove mil quatrocentos e oitenta reais e vinte e um centavos); **VENCIMENTO:** 25/08/2026; **ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO DO CRÉDITO:** O crédito deferido destina-se ao custeio de: **BOVINOCULTURA – CORTE – BOI GORDO – Fase de Exploração: RECRIA/ENGORDA**, existente no imóvel Fazenda Rancho Eldorado, matrícula 6280, situado no distrito de Zona Rural, município de PEDRA AZUL-MG, de minha (nossa) propriedade, no período de 10/2024 a 10/2025, conforme discriminado abaixo:

PRODUCAO

ADUBACAO DAS PASTAGENS-----	R\$14.784,00
ANIMAIS (RECRIA E/OU ENGORDA). AQUISICAO DE 168 BEZERRO ZEBUINO-----	R\$296.352,00
ANTIMICROBIANOS-----	R\$152,09
ANTIPARASITARIOS-----	R\$3.251,26
BATECAO DE PASTAGENS-----	R\$10.043,98
COMBUSTIVEL-----	R\$5.961,63
CORRETIVO-----	R\$14.490,00
DISTRIBUIÇÃO DE CALCARIO-----	R\$14.783,25
FERTILIZANTE QUIMICO-----	R\$21.420,00
MANEJO DOS BEZERROS-----	R\$14.010,39
MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS-----	R\$1.599,36
SUPLEMENTO MINERAL-----	R\$43.869,67
VACINAÇÃO-----	R\$5.661,73
VACINAS-----	R\$1.612,80
TOTAL-----	R\$447.992,16.

FORMA DE UTILIZAÇÃO: O crédito será utilizado na forma abaixo indicada: Em 30/09/2024, R\$439.480,21 (quatrocentos e trinta e nove mil quatrocentos e oitenta reais e vinte e um centavos), transferida(s) esta(s) parcela(s) (ou) parte(s) desta(s) parcela(s), quando liberada(s), para crédito de minha (nossa) conta de depósitos, mediante aviso. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão: juros à taxa efetiva de 8 (oito) pontos percentuais ao ano (ano civil de 365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, inclusive durante o período de carência, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. Referidos juros serão exigidos juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. **INADIMPLEMENTO:** Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos dos normativos vigentes na data da contratação da operação: a) juros remuneratórios contratados para o período de adimplência da operação, previstos neste instrumento de crédito; b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao ano, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) multa de 2% (dois por cento), calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados, e na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **FORMA DE PAGAMENTO:** Obrigo-me (amo-nos) a pagar ao BANCO DO BRASIL S.A., em 25/08/2026, o valor correspondente ao saldo devedor do ciclo financiado, referido na cláusula Orçamento de Aplicação do Crédito, acrescido dos encargos financeiros pactuados. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste instrumento, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora, imputando-se ao pagamento do débito o valor recebido obrigatoriamente na seguinte ordem: multa, juros moratórios, juros remuneratórios, outros acessórios debitados, principal vencido e principal vincendo. A quitação da dívida resultante deste(a) CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA dar-se-á após a liquidação do saldo devedor da(s) parcela(s) referida(s) na cláusula Forma de Pagamento antes descrita. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** O(s) pagamento (s) será (ão) efetuado (s) na praça de emissão deste título; **DA GARANTIAS:** Em penhor cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, 100 VACA GIROLANDO MEIO SANGUE, da cor DIVERSAS, com 42 meses de idade, de minha (nossa) propriedade totalizando o valor de R\$750.000,00. **IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO DOS BENS VINCULADOS:** Os bens vinculados estão localizados no(s) imóvel(eis) Fazenda Rancho Eldorado, matrícula nº 6271, situado no distrito/bairro de Zona Rural, município de Pedra Azul(MG), Comarca de PEDRA AZUL/MG, de minha (nossa) propriedade; **CONDIÇÕES:** Obriga(m)-se o(s) signatário(s) às demais condições da cédula, registrada sob o nº **3105** no Registro Auxiliar deste Ofício, que ficam fazendo parte integrante deste registro. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recompe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recompe: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. ISS: R\$ 0,37. Total: R\$ 10,59. Ato: 8101, quantidade Ato: 2.

Emolumentos: R\$ 17,58. Recompe: R\$ 1,06. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,84. ISS: R\$ 0,88. Total: R\$ 25,36. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: III24501, código de segurança : 8988836199748307. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

R-8-038786.2.0006271-42 - 10/01/2025 - Protocolo: 20919 - 26/12/2024

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - CÉDULA DE PRODUTO RURAL COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA nº: C4B120815-2. EMITENTE: FELIPE EDUARDO MAGALHAES SILVA, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em união estável, maior, filho de Maria do Carmo Ferreira Magalhaes, produtor agropecuário em geral, residente e domiciliado na Rua Bahia, nº 130, bairro Centro, município de Tumiritinga-MG, CEP: 35125-000, inscrito no CPF sob o nº 098.122.506-38 e no RG sob o nº 597001236 SSP/SP. **CREDOR:** COOPERATIVA DE CREDITO POUP E INVEST INTEGRACAO DE ESTADOS DO RIO GRANDE DO SUL SANTA CATARINA E MINAS GERAIS SICREDI INTEGRACAO DE ESTADOS RSSCMG, instituição financeira brasileira, CNPJ 87.781.530/0001-00, telefone: (54)3335-8000, doravante denominada CREDOR (A), estabelecida na Rua Princesa Isabel 91, na cidade de Passo Fundo – RS. **DATA E LUGAR DA EMISSÃO:** emitida em Governador Valadares - MG, em 23.12.2024. **VALOR DE EMISSÃO:** R\$800.000,00 (oitocentos mil reais); **VENCIMENTO:** 23/12/2029. **TAXA DE JUROS:** de 1,388843% A.M (um vírgula trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e quarenta e três milionésimos por cento) ao mês, correspondente a 18,000000% A.A (dezoito por cento) ao ano. **FORMA DE PAGAMENTO:** Esta CÉDULA deverá ser paga integralmente, acrescido dos encargos financeiros e demais acessórios adiante ajustados, conforme cronograma abaixo, no local de emissão e pagamento desta CÉDULA - 001ª. Parcela: 23/12/2025, (20.0000%); 002ª. Parcela: 23/12/2026, (25.0000%); 003ª. Parcela: 23/12/2027, (33.3333%); 004ª. Parcela: 23/12/2028, (50.0000%); 005ª. Parcela: 23/12/2029, (100.0000%); **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO** – Produto.....: BOI GORDO PASTAGEM; Safra.....: 2024/2029; Quantidade.....: 2802,11 ARROBA (S); Preço Unitário.....: 285,50; Valor de Emissão.....: R\$800.000,00; **ESPECIFICAÇÕES DO PRODUTO:** Boi gordo abatido (peso morto), compreendendo exclusivamente bovinos machos, castrados ou não, com peso vivo individual mínimo de 480kg e máximo de 600kg e com idade máxima de 5 (cinco) anos; **NOME E ENDEREÇO DA ÁREA BENEFICIADA** – Mat. 6271 desta Serventia. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o VALOR DA EMISSÃO liberado ao(s) EMITENTE(S), incidirá a TAXA DE JUROS EFETIVA prevista na cláusula INFORMAÇÕES DA CÉDULA, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros incidirão desde a data da liberação dos recursos ao (s) EMITENTE (S) até a data de vencimento e serão exigíveis juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da cédula. **GARANTIAS:** Em garantia aos compromissos assumidos neste título damos – **QUADRO RESUMO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS: 1 – FIDUCIANTES:** Proprietários dos bens imóveis alienados fiduciariamente, doravante designados simplesmente FIDUCIANTES, Se houver somente um proprietário qualificado abaixo, as citações de proprietários no plural deverão ser consideradas como se estivessem escritas no singular. Proprietário(s): EMITENTE: FELIPE EDUARDO MAGALHAES SILVA, filho(a) de Maria do Carmo Ferreira Magalhaes, produtor agropecuário em geral, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em união estável, residente e domiciliado na Rua Bahia, 130, bairro Centro, Tumiritinga – MG, 35125-000, inscrito(a) no CPF sob o nº 098.122.506-38 e RG 597001236 SSP/SP. **2 – IMÓVEIS:** Mat. 6271 imóvel rural situado no lugar denominado de Fazenda Rancho Eldorado localizado no Município de Pedra azul/MG com a área superficial de 46,37ha. VALOR: R\$1.810.000,00 (um milhão, oitocentos e dez mil reais). **INADIMPLEMENTO:** Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento, incidirão: a) No caso de impontualidade nos pagamentos, a qualquer título, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a dívida e das demais combinações legais e convencionais, serão cobrados sobre os valores em atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, a TAXA DE JUROS EFETIVA, conforme descrito na cláusula “INFORMÇÕES DA CÉDULA”, acrescidos de encargos moratórios de 1,000000% A.M. (um por cento ao mês) capitalizados mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor. b) Multa de 2,000000% (dois por cento), sobre o total de débito apurado – incluindo o principal, encargos, reembolsos e outras verbas aqui convencionadas;

c) Despesas de cobrança da dívida, inclusive os honorários advocatícios judiciais e extrajudiciais. **FORO:** Fica eleito o Foro do lugar de emissão deste título, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do presente instrumento. Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula. Ato: 4548, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.663,43. Recomepe: R\$ 99,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.165,14. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 2.928,37. Ato: 8101, quantidade Ato: 4. Emolumentos: R\$ 36,84. Recomepe: R\$ 2,20. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 12,24. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 51,28. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: IJK18663, código de segurança : 6219133759678943. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. O Oficial Pedro Nazaré de Mendonça Procópio:

AV-9-038786.2.0006271-42 - 06/10/2026 - Protocolo: 22259 - 06/10/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme o requerimento de consolidação datado de 07/07/2026; a certidão expedida por esta Serventia em 02 de junho de 2026, certificando que **FELIPE EDUARDO MAGALHÃES, CPF 098.122.506-38**, foi intimada pessoalmente em 24/02/2026, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o R-08; e que o pagamento da dívida não foi realizado, **fica consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em nome da CCPI INTEGRAÇÃO DE ESTADOS DO RS E SC – SICREDI INTEGRAÇÃO DE ESTADOS RS/SC/MG**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente, com sede na Rua Princesa Isabel, nº 91, Petropolis, em Passo Fundo/RS, CNPJ/MF nº 87.781.530/0001-00, representada por Valdeci Nardi – Diretor de Operações, brasileiro, casado, RG 1038421077-SJS/RS, CPF 487.700.430-00, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. ITBI recolhido sob o valor de R\$16.103,10 (dezesesse mil cento e três reais e dez centavos); valor da consolidação: R\$316.109,83; avaliação fiscal municipal (2026) de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). Ato: 4248, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.433,10. Recomepe: R\$ 258,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.439,36. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 6.130,87. Ato: 8101, quantidade Ato: 18. Emolumentos: R\$ 171,00. Recomepe: R\$ 12,96. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 57,78. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 241,74. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: KGG18850, código de segurança : 2051948009906261. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. O Escrevente Substituto Luiz Henrique Santos Miranda:

AV-10-038786.2.0006271-42 - 06/10/2026 - Protocolo: 22259 - 06/10/2026

CANCELAMENTO - Considerando a consolidação da propriedade fiduciária conforme **AV-09**, fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o **R-08**. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 103,03. Recomepe: R\$ 7,75. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 34,47. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 145,25. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: KGG18850, código de segurança : 2051948009906261. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. O Escrevente Substituto Luiz Henrique Santos Miranda:

Certifico que 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.

Nos termos do artigo 19 da Lei nº 14.382/2022:

- 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de

comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; **2)** Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

O referido é o que consta dos meus arquivos. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/02 e lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>. Dou fé. Pedra Azul (MG), 08 de outubro de 2026. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recompe: R\$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 41,08. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000487040198, atribuição: Imóveis, localidade: Pedra Azul. Nº selo de consulta: KGG18850, código de segurança : 2051948009906261. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QWJZ2-HEAZF-KMYD4-JVF6T

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

Luiz Henrique Santos Miranda (CPF ***.114.566-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/QWJZ2-HEAZF-KMYD4-JVF6T>

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

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