

Validate this
document here

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais - Comarca de Frutal



Pagina(s): 1/5

**Rua Castro Alves, 13 - Bairro: XV de Novembro CEP:
38200-140 - Tel.: (34) 3421-8390**

Oficiala:

Bel^a. Rosa Maria Veloso de Castro

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula **33867**, do livro 02 de Registro Geral, foi expedida nos termos do art. 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e da Lei nº 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original.

RESOLUÇÃO: Art. 5º-A da Lei Estadual nº 15.424/2004: *Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas cartilhas de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomeço, 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.*

CNM: 039107.2.0033867-77

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S

Livro Nº 2 Registro Geral Fls. =01=

Matrícula Nº. 33.867 **FRUTAL/MG-05-NOVEMBRO-2004.**

I-M-Ó-V-E-L:- UM TERRENO URBANO, na cidade de Planura-MG, desta Comarca de Frutal, no loteamento denominado "**RESIDENCIAL PALMEIRAS IMPERIAIS**", localizado na Quadra 12 (doze), composto do Lote 2, de esquina com área de 368.87 m², com as seguintes dimensões: 6.50 metros pela frente com a Rua Ipê Amarelo, 6.50 metros de raio de curvatura na esquina, 23.50 metros pela esquerda onde confronta com a Rua Peroba Rosa, 13 metros no fundo na divisa com o lote 1, 30 metros pela direita na divisa com o lote 4. **PROPRIETÁRIA:- FLÁVIA ROMUALDO E SILVA**, brasileira, solteira, maior e capaz, comerciante, portadora do CPF 717.154.521-00 e CI RG nº 3.518.968 SSP/GO, residente e domiciliada na Avenida Prata, s/nº, na cidade de Planura-MG, nesta comarca. **REGISTRO ANTERIOR:- R-1-33.712**, fichas 01/02, do livro nº 2 de Registro Geral, deste Ofício. A OFICIAL, -Rosa Maria Veloso de Castro-

XX
AV-1-33.867.- FRUTAL/MG/05/NOVEMBRO/2004.- CONDIÇÕES: O Loteamento será destinado, exclusivamente, à construção de imóveis residenciais e unifamiliares, com ocupação de no máximo 70% da área do lote; com recuo frontal mínimo de 5,00m e afastamento de 1,50m nas divisas, não podendo verter água para os lotes vizinhos.- Dou fé. A OFICIAL

XX
R-2-33.867.- FRUTAL/MG/17/AGOSTO/2005:- Nos termos de Escritura Pública de COMPRA/VENDA, datada de 11/AGOSTO/2005; do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Colombia-SP, Comarca de Barretos-SP; no livro nº 23, fls. 285. **JOSÉ MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ**, portador do CIRG. 9.996.629-3/SSP/SP e CPF 260.624.838-41, brasileiro, casado sob o regime da separação absoluta de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial, registrada sob o nº 21.128, no livro nº 3 - Registro Auxiliar,

"VALIDADE 30 DIAS" DOCUMENTO VÁLIDO MEDIANTE CONSULTA DO QR CODE

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





document her

OBSERVAÇÃO: a) Imóvel este encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Planura-MG, sob o nº 4.706.- b) Emitida "DOI" pelo Tabelionato de Notas.- Dou fé.- Protocolo nº 120.872.- A OFICIAL; *Lea Maria Veloso de Castro*

R - 3 - M - 33867.-FRUTAL/MG/27/10/2023.- Nos termos de Escritura Pública de VENDA E COMPRA, datada de 24 de outubro de 2023, lavrada no Primeiro Tabelionato de Notas, nesta cidade de Frutal/MG, no Livro nº 373-N, fls. 110F/111F; **VALDIR GALVAGNI**, brasileiro, maior e capaz, solteiro, empresário, portador da CIRG nº 20.636.420-9-SSP/SP, inscrito no CPF nº 151.534.768-04, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco nº 1255, Apto. 102, Bairro Centro, na cidade de Jaboticabal/SP; adquiriu de: JOSÉ MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ, brasileiro, capaz, empresário, portador do CIRG nº 9.996.629-3-SSP/SP, inscrito no CPF nº 260.624.838-41, casado em data de 14/02/2004, sob o regime da separação de bens, na vigência de Lei nº 6.515/77, e Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada sob o nº 21.128, Livro nº 3 - Registro Auxiliar, do C.R.I. de Barreiros/SP, com **MARIA FERNANDA CANDELARIA MIZARA RODRIGUEZ**, brasileira, capaz, do lar, portadora da CIRG nº 26.284.045-5-SSP/SP, inscrita no CPF nº 215.016.648-83, residentes e domiciliados na Rua Washington nº 241, Bairro Vila Maia, na cidade de Guarujá/SP; pelo valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), que declararam e confessam já haver recebido do outorgado comprador, através de Transferência Eletrônica (TED), e de cujo recebimento dão a mais ampla, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais repetir.- **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA-** OBSERVAÇÃO: a) Imóvel este encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Planura/MG sob nº 4706.- b) Deixam de apresentar as certidões de distribuição de feitos ajuizados cível e criminal da Justiça Estadual e da Justiça Federal, e de feitos ajuizados da Justiça do Trabalho, declarando que contra eles não existem protestos e títulos e ações de qualquer natureza, inclusive a rescisória, sejam da Justiça Comum, Federal ou Trabalhista, com o que o comprador declara estar de acordo, isentando-os da

Continua na próxima ficha.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYLD3-GW48P-HWREP-SBWE>



REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

F/s.

Matrícula N°: 33867

Fruital - MG, 27/10/2023

exibição de tais certidões, nos termos do art. 187, § 3º do Provimento nº 83/2020, da CGJ/MG. As partes declararam ainda, que estão cientes da possibilidade da obtenção das certidões dos distribuidores judiciais, em nome dos outorgantes, deixando de apresentar as de feitos ajuizados cível e criminal da Justiça Estadual, da Justiça Federal e feitos ajuizados da Justiça do Trabalho), bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo nº 187, § 5º, do Provimento nº 93/CGJ/2020 e da Recomendação nº 3/2012 da CNJ, conforme declaração contida na escritura.- c) Prenotação nº 246800, aos 24/10/2023. Quant: 1 x 4515-3, Emolumentos: R\$ 1.140,63, Recomepe: R\$ 68,43, T.JF: R\$ 465,86, ISSN: R\$ 22,81, Total: R\$ 1.697,73.- Selo Eletrônico: HFD/82445 Código de Segurança: 2650-8780-2718-4445. (fss). - Dou fe. - A ESC. SUBST.

R-4-33.867. - **FRUTAL/MG/03/11/2023.** - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Por Cédula de

Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 24.2313.606.0000017/06, emitida na Cidade de Jaboticabal-SP, em **26 de outubro de 2023**, acompanhada de Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo / Financiamento / Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado da Cidade de Jaboticabal-SP, de 26/10/2023, legalizados e arquivados neste Ofício, a EMTENTE / CREDITADA: AGROLIFE COMERCIAL LTDA, com sede na Cidade de Jaboticabal-SP, na Avenida Dr. José Antônio Mziara nº 751, Distrito Industrial José Aparecido Tome, CEP 14874-002, inscrita no CNPJ sob o nº 47.194.925/0001-84, neste ato representada por seu sócio administrador: Sr. Valdir Galvagni, abaixo qualificado, nos termos da Cláusula 4ª do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação Contratual de Sociedade Empresária Limitada, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 15/06/2023 sob o nº 1.101.018/23-9 e Certidão Simplificada, expedida pela referida JUCESP, datada de 27/10/2023, assinada eletronicamente por sua Secretária Geral, Srª. Maria Cristina Freij, arquivados neste Ofício; e o AVALISTA / FIDUCIANTE: VALDIR GALVAGNI, brasileiro, maior, solteiro, administrador, portador da CVRG nº 20.636.420-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 151.534.768-04, residente e domiciliado na Avenida Dr. José A. A. Martins nº 50, Nova Aparecida, na Cidade de Jaboticabal-SP; - ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de Valdir Galvagni, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, modificada pela Lei nº 10.931/04, à CREDORA: CAIXA ECONÔMICA 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 sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu Gerente de Varejo, Sr. Danilo Dominguez, Matr. 127.938-1, para garantia do empréstimo no valor de R\$159.850,00 (cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e cinquenta reais), como capital de giro sem destinação específica, que será restituído nas datas e condições fixadas na cédula, cujo prazo de vigência corresponde à

Continua no verso.

"VALIDADE 30 DIAS" DOCUMENTO VÁLIDO MEDIANTE CONSULTA DO QR CODE.



data de vencimento da operação, estipulada no item 2, com taxas de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para o dia **26 de outubro de 2027**, a serem pagos sem carência, em 48 (quarenta e oito) prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros, conforme consta da cédula. - **OBSERVAÇÕES: 1) O imóvel foi avaliado em R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais);**

2) Certidão Negativa de Débitos Municipais do Imóvel, em nome de Valdir Galvagni, emitida por meio eletrônico no site da Prefeitura Municipal de Planura-MG, em 25/10/2023, com validade até 24/12/2023 - Código de Controle: CW/25N17Y8RC0K0H1; arquivada neste Ofício; 3) Inscrição do Imóvel da Prefeitura Municipal de Planura-MG: 01.0012.0002.000.0; 4) Prenotação nº 246891, aos 27/10/2023. Quant.: 1 x 4541-9, 23 x 8101-8, Emol.:R\$ 2.422,90, Recompe:R\$ 145,29, T.JF: R\$1.162,58, ISSQN: R\$ 48,46, Total: R\$ 3.779,23.- S. Eletrônico:HFD85613 Cód.Segurança:7361-1548-5615-9056.

(rdm). - Dou fé. - A ESC. SUBST.,

Valdir Galvagni

AV-5-M-33867-FRUTAL/MG/13/02/2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

- Nos termos do Ofício nº 600172/2025, datado da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, de 07 de Novembro de 2025, expedido pela Caixa Econômica Federal - CESAV/RJ, assinado digitalmente por PRISCILA AZEVEDO CIANNELLA (05185990783) e Requerimento de Consolidação/ Ofício nº 17989/2025 - SAFIC - CESAV/RJ, datado da Cidade de Rio de Janeiro/RJ, de 06 de Novembro de 2025, da Caixa Econômica Federal - CENTRALIZADORA NACIONAL DE SUPORTE À ADIMPLÊNCIA - RJ, assinado digitalmente por RAFAELA MOURA DE PAULO - Supervisora Centr Filial - Econômiano, CPF 091.218.947-95., arquivados neste Ofício Imobiliário, procede-se à presente averbação, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997, em decorrência de Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº **24.2313.606.0000017/06**, emitida na Cidade de Jaboticabal-SP, em **26 de outubro de 2023**, lançado no registro R-4-33.867, da presente matrícula, tendo em vista o decurso de prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante, e o AVALISTA / FIDUCIANTE: VALDIR GALVAGNI inscrito no CPF sob o nº 151.534.768-04, e EMENTE / CREDITADA: AGROLIFE COMERCIAL LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 47.194.925/0001-84, qualificados no registro, conforme certidão expedida por este Ofício e mediante prova de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos, no valor de R\$3.400,00, calculado sobre o valor de R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais); - **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA** em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, neste ato representada, por sua bastante procuradora, RAFAELA MOURA DE PAULO, brasileira, solteira, economiária, portadora da CIRG 11.922.880-7/FP/RJ e inscrita no CPF 091.218.947-95, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro/RJ; **OBSERVAÇÕES:** **a)** Apresentaram: Guia de ITBI, com o devido recolhimento, com Negativa Municipal; Foi efetuado por este Ofício, a consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em nome de Valdir

Continua na próxima ficha.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYLD3-GW48P-HWREP-SBWEQ>



CNM: 039107.2.0033867-77

Validate this
document here

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2

Registro Geral

Fls.

3

Matrícula Nº. 33867

Frutal - MG, 13/02/2026

Galvagni - CPF 151.534.768-04, com resultado NEGATIVO, sendo emitido o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, por meio eletrônico, Código HASH: kg4v8svm56 e em nome da Agrolife Comercial Ltda - CNPJ 47.194.925/0001-84 - u5i690uji2, emitidas em 06/02/2026.; arquivada neste Ofício. - b) Inscrição Cadastral do imóvel na Prefeitura Municipal de Planura-MG: 4706.- c) Prenotação nº 268103, aos 17/11/2025. Quant.: 1 x 4241-6, 22 x 8101-8, Emolumentos:R\$ 2.735,88, Recompe:R\$ 206,04, TJJ: R\$1.333,23, ISSQN: R\$54,72, Total: R\$ 4.329,87.- Selo Eletrônico:JV/91963 Código de Segurança: 0926-6474-5374-3773. (hms). - Dou fé. - A ESC. AUT., Leonara Rodrigues de Oliveira

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Frutal/MG

Selo Eletrônico Nº JV/91986
Cód. Seg.: 1603.3472.2078.3791

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

Protocolo Nº 268103 - criado em 17/11/2025. Quantidade de Atos Praticados: 001

Frutal: 13 de Fevereiro de 2026.

Emol.: R\$ 30,36 + TJJ: R\$ 10,72 + ISS: 0,56 + FIC 0,00 = Valor Final: R\$ 41,64

Ato(s) praticado(s) por: Juliana Silva Gomes de Oliveira



REGISTRO DE IMÓVEIS

Rosa Maria Veloso de Castro
Oficial

Cristina Veloso de Castro
Escrevente Substituta

Fernanda Signorelli Silveira
Juliana Silva Gomes de Oliveira
Leonara Rodrigues de Oliveira
Escreventes Autorizadas

Rua Castro Alves nº 13 - Tel. (34) 3421-8390
CEP 38200-140 - Frutal - MG

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYLD3-GW48P-HWREP-SBWEG>

"VALIDADE 30 DIAS" DOCUMENTO VÁLIDO MEDIANTE CONSULTA DO QR CODE.