

MATRICULA Nº: 15.674

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº: 01

Registro de Imóveis/de
Tupaciguara - MG

Data: 03 de outubro de 2011

Cláudia Cardoso de Oliveira - Oficial
Eduardo Cardoso de Oliveira - Substituto

IMÓVEL:

UM IMÓVEL RURAL, situado neste município de Tupaciguara-MG, na FAZENDA MATO GROSSO, no lugar denominado "JUAMAR", composto de uma gleba de terras de culturas de segunda classe, cerrados e campos, com a área superficial de **19,68,49 ha (dezenove hectares, sessenta e oito ares e quarenta e nove centiares)**, cercados de arames e tapumes naturais, dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo do ponto (01) entre as divisas com Jorge Antônio Neves (sucessor de Juarez Batista Ferreira) e Ildebrando Alves da Silva (sucessor de Geraldo Júlio da Silva), daí com este nos azimutes e distâncias 331°23'22" e 12,50 m, ponto (02), 316°19'07" e 555,50 m, ponto (03), 23°11'55" e 09,60 m, ponto (04), 286°02'54" e 158,30 m, atravessando o Córrego dos Teixeiras até o ponto (05), daí dividindo por uma vertente do referido córrego com Sebastião Neves Chaveiro até o Córrego dos Teixeiras, daí por ele abaixo até o ponto (06), daí dividindo agora com Juarez Batista Ferreira, nos azimutes e distâncias 75°16'36" e 252,38 m, ponto (07), 98°47'03" e 184,00 m, ponto (08), 194°35'08" e 147,94 m, ponto (09), daí dividindo com Jorge Antônio Neves (sucessor de Juarez Batista Ferreira), daí com este nos azimutes e distâncias 171°24'31" e 561,70 m, ponto (10), 166°52'34" e 30,80 m, ponto (11), 206°33'54" e 06,70 m, ponto (12), 236°18'36" e 07,50 m, ponto (01), início do caminhamento. **REGISTRO ANTERIOR:** No Livro 2, sob matrícula nº 15.433, do dia 16 de maio de 2011, do CRI de Tupaciguara-MG. **PROPRIETÁRIOS:** **JUAREZ BATISTA FERREIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARLENE SILVA BATISTA**, fazendeiro, RG M-522.053, SSP/MG, CPF 010.145.286-15, residente e domiciliado em Tupaciguara-MG, na Rua Capitão Teófilo Marques, 15; e **ALCINA MARIA DE MELO**, brasileira, viúva, do lar, RG M-3.854.065, SSP/MG, CPF 565.016.096-15, residente e domiciliada em Tupaciguara-MG, na Rua Capitão Teófilo Marques, 15. **OBSERVAÇÕES:** 1) O Memorial descritivo, datado de 15 de setembro de 2011, foi firmado pelo RT Hélio José de Freitas, CREA - 12618/TD. 2) Apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, em nome de Juarez Batista Ferreira, nº do Imóvel na Receita Federal 1.438.192-3, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 12-04-2011, válida até 09-10-2011; e o CCIR, exercícios de 2006/2007/2008/2009, quitado, para com o INCRA sob nº 414.115.005.142-5, área total 98,00 ha, em nome de Juarez Batista Ferreira. 3) **Juarez Batista Ferreira** é proprietário da **NUA PROPRIEDADE** deste imóvel e **Alcina Maria de Melo** é proprietária do **USUFRUTO VITALÍCIO** do imóvel constante da presente matrícula. Nada mais. Dou fé.- Tupaciguara-MG, 03 (três) de outubro de 2011. O Oficial Substituto:

AV - 1 - 15.674 - Certifico que, conforme consta do **R-3-995** e da **AV-1-5.462 (AV-1-15.433)**, ficaram conservadas todas as servidões existentes

(continua no verso...)

em favor do imóvel desta matrícula, ficando os proprietários (Juarez Batista Ferreira e Outros), inclusive, com o direito de reconstituírem o rego d'água, e que a cisterna existente nas terras de propriedade de Roberto Peixoto Avelar (hoje de Geraldo Júlio da Silva) é de exclusiva propriedade dos proprietários Juarez Batista Ferreira e Outros. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 03 (três) de outubro de 2011. O Oficial Substituto: _____

AV - 2 - 15.674 - Certifico que conforme requerimento do dia 30 de março de 2015, firmado por Juarez Batista Ferreira, e Certidão de Óbito do dia 02 de janeiro de 2014, matrícula 0560100155 2014 4 00023 058 0014679 45, fornecida pela Oficiala do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca, Sra. Rosa Maria Fonseca Carvalho, protocolados no dia 01-04-2015, no Livro 1-D, fls. 187, sob o nº 69.381, **em virtude do falecimento da Sra. ALCINA MARIA DE MELLO**, em 01 de janeiro de 2014, **FICOU EXTINTO O USUFRUTO VITALÍCIO** sobre a totalidade do imóvel constante da presente matrícula que pesava em seu favor. Emol.: R\$52,35; Taxa Fisc. Judiciária: R\$13,65; Total: R\$66,00. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 1º (primeiro) de abril de 2015. O Oficial Substituto: _____

AV - 3 - 15.674 - Certifico que conforme requerimento do dia 30 de março de 2015, firmado por Juarez Batista Ferreira, protocolado no dia 01-04-2015, no Livro 1-D, fls. 187, sob nº 69.381, consta que o imóvel constante da presente matrícula foi **RECADASTRADO NO INCRA**, em nome de **Alcina Maria de Melo**, **Código do Imóvel Rural sob o nº 950.190.623.741-7**, **área total 19,6849 ha, módulo rural 0,0000 ha, fração mínima de parcelamento 2,0000 ha**, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exercícios 2010/2011/2012/2013/2014. Emol.: R\$12,98; Taxa Fisc. Judiciária: R\$4,08; Total: R\$17,06. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 1º (primeiro) de abril de 2015. O Oficial Substituto: _____

AV - 4 - 15.674 - Certifico que conforme requerimento do dia 28 de agosto de 2018, firmado por Juarez Batista Ferreira, e cópias autenticadas do CPF e RG de Marlene Silva Batista, protocolados no dia 18-09-2018, no Livro 1-E, fls. 122, sob nº 78.153, constam daqueles documentos que **Marlene Silva Batista é portadora do CPF 668.533.626-91 e do RG MG-522.052, PC/MG**. Quant.: 2, Cód. Tabela: 4160-8, Quant.: 2, Cód. Tabela: 8101-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Emolumentos: R\$68,21, Recompe: R\$4,09; TJF: R\$19,36 ISSQN: R\$1,36; Total: R\$93,02. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 18 (dezoito) de setembro de 2018. O Oficial Substituto: _____

R - 5 - 15.674 - PROTOCOLO Nº 78.154 - de 18-09-2018 - DEVEDORES: JUAREZ BATISTA FERREIRA, brasileiro, agropecuarista, RG 522.053, SSP/MG, CPF 010.145.286-15, e sua mulher, **MARLENE SILVA BATISTA**, brasileira, agropecuarista, RG M-522.052, SSP/MG, CPF 668.533.626-91, casados em 05-09-1970, sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua Capitão Teófilo Marques, 15, em Tupaciguara-MG; e, **GUIOMAR NEVES SOBRINHO**, brasileiro, agropecuarista, RG M-3.742.970, SSP/MG, CPF 506.735.216-72, e sua mulher, **CIBELE MARTINS NEVES**, brasileira, agropecuarista, RG MG-9.108.578, SSP/MG, CPF 061.269.726-60,

(continua na ficha 02)

MATRÍCULA Nº: 15.674

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº: 02

Data: 18 de setembro de 2018

Registro de Imóveis de
Tupaciguara - MG

Cláudia Cardoso de Oliveira - Oficial
Eduardo Cardoso de Oliveira - Substituto

IMÓVEL:

casados em 12-05-1990, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Gabriel Felipe de Faria, 12, em Tupaciguara-MG. **CREDORA: COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS**, inscrita no CNPJ sob nº 45.236.791/0001-91, NIRE 35400003154, com sede na Praça Barão do Rio Branco, 09, Centro, em Bebedouro-SP, na forma da representação constante da escritura. **Cláusula Primeira:** A) Os Confitentes **Juarez Batista Ferreira e Marlene Silva Batista**, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, são e se confessam devedores à Credora da importância de **R\$146.376,91**, referente à dívida líquida, certa e exigível, oriunda de legítimas operações de compra e venda pertinentes aos fornecimentos de serviços, insumos agrícolas por eles adquiridos, representada pelo saldo devedor do Instrumento Particular de Confissão de Dívida nº 5726, emitido em 19-10-2016, e sendo o título acima calculado até o dia 17-01-2018, e que fica ratificado por esta escritura, inclusive garantias anteriormente constituídas. B) Os Confitentes **Guiomar Neves Sobrinho e Cibele Martins Neves**, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, são e se confessam devedores à Credora da importância de **R\$188.051,41**, referente à dívida líquida, certa e exigível, oriunda de legítimas operações de compra e venda pertinentes aos fornecimentos de serviços, insumos agrícolas por eles adquiridos, representada pelo saldo devedor do Instrumento Particular de Confissão de Dívida nº 5727, emitido em 19-10-2016, e sendo o título acima calculado até o dia 17-01-2018, e que fica ratificado por esta escritura, inclusive garantias anteriormente constituídas. **Cláusula Segunda:** Sobre os valores confessados na cláusula primeira, incidirão encargos financeiros pré-fixados, denominados juros, a razão de **1,80%** ao mês, calculados até o vencimento da presente escritura. **Cláusula Quarta:** A) O total da dívida confessada nesta data pelos confitentes **Juarez Batista Ferreira e Marlene Silva Batista**, será paga em **06** parcelas fixas já acrescidas dos encargos financeiros, conforme cláusula segunda deste instrumento. Sendo a primeira parcela com vencimento em 05-05-2018, no valor de R\$33.600,00, a segunda parcela com vencimento em 05-11-2018, no valor de R\$33.600,00, a terceira parcela com vencimento em 05-05-2019, no valor de R\$33.600,00, a quarta parcela com vencimento em 05-11-2019, no valor de R\$33.600,00, a quinta parcela com vencimento em 05-05-2020, no valor de R\$33.600,00, e a sexta e última parcela com vencimento em 05-11-2020, no valor de R\$33.305,87, quando então deverá resgatar tudo o que estiver a dever por conta desta escritura. B) O total da dívida confessada nesta data pelos confitentes **Guiomar Neves Sobrinho e Cibele Martins Neves**, será paga em **06** parcelas fixas já acrescidas dos encargos financeiros, conforme cláusula segunda deste instrumento. Sendo a primeira parcela com vencimento em 05-05-2018, no valor de R\$43.000,00, a segunda parcela com vencimento em 05-11-2018, no valor de R\$43.000,00, a terceira parcela com vencimento em 05-05-2019, no valor de R\$43.000,00, a quarta parcela com vencimento em 05-11-2019, no valor de R\$43.000,00, a quinta parcela com vencimento em 05-05-2020, no valor de

(continua no verso...)

R\$43.000,00, e a sexta e última parcela com vencimento em 05-11-2020, no valor de R\$43.953,52, quando então deverá resgatar tudo o que estiver a dever por conta desta escritura. **Cláusula Sétima:** Para garantia das obrigações ora assumidas os **Devedores Juarez Batista Ferreira** e sua mulher **Marlene Silva Batista**, oferecem, e a **Credora** aceita em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU**, e sem concorrência de terceiros, a totalidade do imóvel constante da presente matrícula. **Cláusula Oitava:** Obrigam-se os Devedores e prestantes de garantia hipotecária, a bem administrar e conservar os bens gravados, efetuando nas épocas próprias os pagamentos por eles devidos a títulos de impostos, taxas e tributos em geral; e não gravar, alienar, ceder ou transferir a terceiros, sob pena de absoluta nulidade desses atos e consequente vencimento extraordinário de todas as obrigações garantidas por este instrumento, tornando-se exigíveis todas as responsabilidades existentes para com a Credora. **Cláusula Décima:** O pagamento será efetuado na praça de Uberlândia-MG. **Cláusula Décima Segunda:** As partes de comum acordo elegem o foro da comarca de Bebedouro-SP, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, e ressalvado o direito da Credora optar pelo foro do domicílio dos Devedores ou da Praça de Pagamento. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Outras Avenças lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Botafogo, comarca de Bebedouro-SP, no Livro 125, fls. 257/262, em 30 de maio de 2018. **OBRIGAM-SE POR TODAS AS CLAUSULAS E CONDIÇÕES CONTIDAS NA ESCRITURA. OBSERVAÇÕES:** Apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, em nome de Juarez Batista Ferreira, nº do Imóvel na Receita Federal 8.517.391-6, emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 22-06-2018, válida até 19-12-2018; e o CCIR, exercício de 2017, quitado, para com o INCRA, sob nº 950.190.623.741-7, área total 19,6849 ha, módulo rural 00,00 ha, fração mínima de parcelamento 02,00 ha, em nome de Alcina Maria de Melo. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4544-3, Quant.: 50, Cód. Tabela: 8101-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Emolumentos: R\$1.970,71, Recomepe: R\$117,98; TJF: R\$1.077,81 ISSQN: R\$39,49; Total: R\$3.205,99. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 18 (dezoito) de setembro de 2018. O Oficial Substituto:

R - 6 - 15.674 - PROTOCOLO Nº 78.996 - de 25-01-2019 - **AUTORA:** COMPANHIA DA TERRA AGRONEGÓCIOS LTDA. **RÉU:** JUAREZ BATISTA FERREIRA. **ÔNUS:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Redução à Penhora do dia 16 de janeiro de 2019, extraído dos Autos nº 0696 05 019967-3, da Ação de Execução, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito desta comarca, Dra. Danielle Louise Rutkowski Dias Engel. **VALOR DA AÇÃO:** R\$27.905,91 (vinte e sete mil, novecentos e cinco reais e noventa e um centavos). **OBSERVAÇÕES:** A presente Penhora versou sobre a totalidade do imóvel constante da presente matrícula. Quant.: 4, Cód. Tabela: 4526-0, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 7, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$179,55, Recomepe: R\$10,78; TJF: R\$55,78 ISSQN: R\$3,58; Total: R\$249,69. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 25 (vinte e cinco) de janeiro de 2019. O Oficial Substituto:

R - 7 - 15.674 - PROTOCOLO Nº 89.886 - de 11/08/2023 - **EXEQUENTE:** COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS. **EXECUTADOS:** MARLENE SILVA BATISTA, GUIOMAR NEVES SOBRINHO, CIBELE MARTINS NEVES E JUAREZ BATISTA FERREIRA. **ÔNUS:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora do dia 06 de julho de 2023, extraído dos Autos nº 5000411-06.2019.8.13.0696, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais
(continua na ficha 03)

MATRÍCULA Nº: 15.674

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº: 03

Registro de Imóveis de
Tupaciguara - MG

Data: 11 de agosto de 2023

Cláudia Cardoso de Oliveira - Oficial
Eduardo Cardoso de Oliveira - SubstitutoIMÓVEL:

desta Comarca de Tupaciguara-MG, Dra. Danielle Louise Rutkowski Dias. VALOR DA CAUSA: R\$514.612,43 (quinhentos e quatorze mil, seiscentos e doze reais e quarenta e três centavos). OBSERVAÇÃO: A presente Penhora versou sobre a totalidade do imóvel constante da presente matrícula. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4527-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 4, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$139,42; Recome: R\$8,35; TJF: R\$41,03; ISSQN: R\$2,80; Total: R\$191,60. Selo Eletrônico: GVB45723 Código de Segurança: 2396.7807.2175.3838. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 11 (onze) de agosto de 2023. O Oficial Substituto:

R - 8 - 15.674 - PROTOCOLO Nº 92.195 - de 10-06-2024 EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A. EXECUTADOS: MARLENE SILVA BATISTA, JUAREZ BATISTA FERREIRA e GUOMAR NEVES SOBRINHO. ÔNUS: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora do dia 16 de fevereiro de 2024, extraído do Processo nº 5000412-54.2020.8.13.0696, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, assinado eletronicamente pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais desta comarca de Tupaciguara-MG, Dra. Danielle Louise Rutkowski Dias. VALOR DA CAUSA: R\$142.422,76 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e seis centavos). OBSERVAÇÃO: A presente Penhora versou sobre a totalidade do imóvel constante da presente matrícula. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4527-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 4, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$146,12; Recome: R\$8,78; TJF: R\$42,99; ISSQN: R\$2,94; Total: R\$200,83. Selo Eletrônico: HSH41425. Código de Segurança: 3921.9386.1517.2471. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 10 (dez) de junho de 2024. O Oficial Substituto: