

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
Livro Nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 01

MATRÍCULA Nº

19.029

Denominação do Imóvel:

“FAZENDA SANTA RITA DOS PALMARES”
neste município de São Gonçalo do Sapucaí- MG.

IMÓVEL:

Uma sorte de terras contendo a área de 64,00,54 h.a (sessenta e quatro hectares, e cinqüenta e quatro centiares) e benfeitorias constantes de uma casa de colono, um curral com estábulo – 15 KWA de energia elétrica, 20,00 h.a de pastagem artificial, 40.000 pés de café, terreiro de café, casa de adubo, dois açudes, 1.000 metros de linha elétrica, denominada “FAZENDA SANTA RITA DOS PALMARES”, neste município de São Gonçalo do Sapucaí- MG, com as seguintes divisas e confrontações: Começa no córrego da Lagoa do Cornélio, adjuvante do aterro da mesma, seguindo por cerca numa extensão de 50,00 metros em divisas com a propriedade da construtora Urano Ltda, daí, vira à direita e segue por cerca, numa extensão de 40,00 metros, sobre o aterro, aí, volve à esquerda, em ângulo de 90° através de uma cerca de arame, segue até a lagoa, numa extensão aproximada de 20,00 metros, daí, segue pela lagoa até o seu início através da cerca de arame em linha reta em nível, numa extensão de 780,00 metros até a cata, tudo isso em limites com a propriedade de Dr. Evaristo Olimpio Nogueira Junqueira, daí, segue pela cata em divisas da propriedade de José Carneiro Pereira, numa extensão aproximada de 800,00 metros até uma cerca de arame em limites também com propriedade de José Carneiro Pereira, daí, volve à direita, em ângulo de 90° e segue pela declinada cerca e cata, numa extensão de 370,00 metros, vira à esquerda e segue através de cerca de arame, ainda em confrontações com a propriedade de José Carneiro Pereira, numa extensão de 280,00 metros até alcançar os limites da propriedade de Geraldo Luciano, daí, segue com esta por cerca de arame, numa extensão de 450,00 metros até as divisas da propriedade de José Donizete Arantes, daí, passa por uma estrada e segue confrontando com a mesma até um canto e valo onde encontra divisas da propriedade de Amador Xavier, daí, segue por cerca confrontando com esta, na extensão de 53,00 metros, até a ponta de um valo, volve à esquerda e segue margeando uma cata, confrontando com propriedade de Amador Xavier até o córrego da Lagoa, onde encontra divisas da propriedade de Maria Silvia Coutinho, sucessora da construtora Urano Ltda, volve à direita e segue por este córrego

(Continuação no Verso)

(Continuação)

, numa extensão de mais ou menos 553,00 metros até alcançar o ponto onde inicia e finda esta demarcação “Dados do Imóvel : Código do imóvel rural 4423560083117 – denominação do imóvel rural – Fazenda Santa Rita dos Palmares – Área total – (h.a) 74,8000 classificação fundiária- pequena da propriedade – Data da ultima atualização – 25/10/2006 - N° certificação planta memorial- não consta- Indicação para localização do imóvel rural – Estrada São Gonçalo do Sapucaí a Monsenhor Paulo – Município sede do imóvel rural - São Gonçalo do Sapucaí - MG- Mod. Rural do imóvel (h.a) não consta - N.º de Módulos rurais : não consta - Mod. Fiscal (h.a) 30,0- N.º de Mod. Fiscais 2,4933 - F.M.P. 3,0000 – Situação jurídica do imóvel : Município do Cartório- São Gonçalo do Sapucaí- Data do Registro – 07.06.1991 - Matrícula n.º 6.358- R- 3 , L.º 2 –Área (h.a) 74,8000 - Áreas do imóvel (h.a) – Registrada – 74,8000 - Área medida – não consta – Dados do Detentor (declarante)- Eliana de Fátima Santiago Meirelles – CPF/MF n.º 313.564.516/91 – nacionalidade : brasileira - N° do CCIR - 06338146058 - e cadastrado na Receita Federal sob o n.º 0.652.301- 3 , devidamente quitados.

PROPRIETÁRIOS: ELIANE DE FÁTIMA SANTIAGO MEIRELLES , inscrita no CPF/MF sob o n.º 313.564.516/91, portador da C.I. RG n.º MG 2.386.469-SSP/MG e seu marido JOSÉ RICARDO MEIRELLES PINHEIRO , inscrito no CPF/MF sob o n.º 405.947.717/72, portador da C.I. Rg n.º 2.397.562- IFPRJ , brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77 conforme pacto antenupcial registrado neste Ofício Imobiliário sob o n.º 6.921, ela do lar , ele agropecuarista, residente e domiciliado nesta cidade, na avenida Brasília 174, bairro Santa Rita de Cássia .

TÍTULO AQUISITIVO : R- 3 da matrícula n.º 6.358, L.º 2, fl. 1 a 8/verso. São Gonçalo do Sapucaí, 20 de novembro de 2007. Emolumentos- R\$ 10,24- Taxa de Fiscalização Judiciária- R\$ 3,22. A SUBSTITUTA

: *Maria Giordanna Almeida Venerato*

R- 1- 19029- Prot. 53.955- São Gonçalo do Sapucaí, 13.12.2007.

Pela Escritura lavrada pela 1ª Tabelião desta cidade e comarca, em 19 de novembro de 2007, L.º 182, fl. 099 a 101, os proprietários JOSÉ RICARDO MEIRELLES PINHEIRO e sua esposa ELIANE DE FÁTIMA SANTIAGO MEIRELLES , já qualificados , **doaram** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado por R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) ao Sr. ROGÉRIO VILELA SILVA JUNIOR , brasileiro, solteiro, maior e capaz, analista de

(Continua na folha 02)

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
Livro Nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 02

MATRÍCULA Nº

19.029

Denominação do Imóvel:

“FAZENDA SANTA RITA DOS PALMARES”
neste município de São Gonçalo do Sapucaí- MG.

IMÓVEL:

(Descrito na fl. 01- continuação da fl. 1/verso.....)

sistemas , inscrito no CPF/MF sob o n.º 050.560.836/74, portador da C.I. Rg n.º MG 11.999.105- SSP/MG , residente e domiciliado nesta cidade, na avenida Brasília 174- bairro Santa Rita de Cássia. Dados do Imóvel : Código do imóvel rural 4423560083117 – denominação do imóvel rural – Fazenda Santa Rita dos Palmes – Área total – (h.a) 74,8000 classificação fundiária- pequena da propriedade – Data da ultima atualização – 25/10/2006 - Nº certificação planta memorial- não consta- Indicação para localização do imóvel rural – Estrada São Gonçalo do Sapucaí a Monsenhor Paulo – Município sede do imóvel rural - São Gonçalo do Sapucaí - MG- Mod. Rural do imóvel (h.a) não consta - N.º de Módulos rurais : não consta - Mod. Fiscal (h.a) 30,0- N.º de Mod. Fiscais 2,4933 - F.M.P. 3,0000 – Situação jurídica do imóvel : Município do Cartório- São Gonçalo do Sapucaí- Data do Registro – 07.06.1991 - Matrícula n.º 6.358- R- 3 , L.º 2 –Área (h.a) 74,8000 - Áreas do imóvel (h.a) – Registrada – 74,8000 - Área medida – não consta – Dados do Detentor (declarante)- Eliana de Fátima Santiago Meirelles – CPF/MF n.º 313.564.516/91 – nacionalidade : brasileira - Nº do CCIR - 06338146058 - e cadastrado na Receita Federal sob o n.º 0.652.301- 3 , devidamente quitados. Emolumentos- R\$ 905,85- Taxa de Fiscalização Judiciária- R\$ 501,89. A SUBSTITUTA : *Maria Gioranna Almeida Veneroso* R- 2- 19.029-Prot. 53.955- São Gonçalo do Sapucaí, 13.12.2007.

Pela Escritura já referida no R- Retro, os proprietários reservaram para si o USUFRUTO VITALICIO sobre o imóvel, ficando estabelecido que na falta de um dos doadores o cônjuge sobrevivente passará a exercer por inteiro , sem qualquer restrição o direito de usufruto sobre o imóvel ora doado. Emolumentos- R\$ 749,56 - Taxa de Fiscalização Judiciária R\$ 348,29. A SUBSTITUTA : *Maria Gioranna Almeida Venerosa*

.....

.....

(Continuação no Verso)

(Continuação)

R-3 - 19.029 - Prot. 59.156 - São Gonçalo do Sapucaí, 23.11.2009.

Pelo Instrumento Particular datado de 10 de novembro de 2009, ficando uma via arquivada, o proprietário ROGÉRIO VILELA SILVA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior e capaz, analista de sistemas, inscrito no CPF/MF sob o nº 050.560.836/74, portador da C.I. RG nº MG 11.999.105-SSP/MG, residente e domiciliado nesta cidade e os usufrutuários JOSÉ RICARDO MEIRELLES PINHEIRO, brasileiro, agropecuarista, inscrito no CPF/MF sob o nº 405.949.717-72 e sua esposa ELIANE DE FÁTIMA SANTIAGO MEIRELLES, brasileira, produtora rural, inscrita no CPF/MF sob o nº 313.564.516-91, residentes e domiciliados na Avenida Brasília, nº 174, Bairro Santa Rita de Cássia, nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí/MG, **prometeram vender a totalidade** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) ao Sr. RAFAEL GOIS DA SILVA, brasileiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº M-11.689.80-SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.221.196-09 e sua esposa JULIANA APARECIDA XAVIER, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº MG-14146422-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 016.834.716-44, residentes e domiciliados na Quadra CSA 03, Lote 07, apartamento 107, Edifício Residencial Vivendas Terra Branca, Taguatinga - Brasília/DF. O preço de R\$ 900.000,00 referente a promessa de compra e venda do imóvel objeto desta e de outra gleba objeto da matrícula 6.751, será pago em 03 parcelas: sendo a primeira quitada até no ato do término do registro do contrato; a segunda parcela será quitada até o dia 15/02/2010 e a terceira parcela será quitada no ato de escrituração da transferência dos imóveis objeto do contrato. Os vendedores declaram que não estão vinculados na condição de empregadores rurais, não estando abrangido pelas restrições da Lei Orgânica da Previdência Social. O contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento e admitida a sua rescisão somente em caso de inadimplemento. A posse precária é transmitida ao comprador no ato da assinatura do contrato ora registrado; a posse definitiva dos imóveis será transmitida aos compradores após o cumprimento da cláusula primeira constante do contrato. As demais condições constam do contrato que ficam fazendo parte deste registro. Dados do imóvel: Código do Imóvel Rural: 442.356.008.311-7. Denominação do imóvel rural: Fazenda Santa Rita dos Palmares. Área total (ha): 74,8000. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade. Data da última atualização: 25/10/2006. N.º Certificado Planta/Memorial - Não consta. Indicação para localização do imóvel rural: Estrada Municipal São Gonçalo do Sapucaí a Monsenhor Paulo. Município sede do imóvel rural - São Gonçalo do Sapucaí. UF - MG. Módulo Rural Imóvel (ha) não consta. Número de Módulos

(Continua na folha 03)

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
Livro nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 03

MATRÍCULA Nº 19.029

Denominação do Imóvel: “FAZENDA SANTA RITA DOS PALMARES”
n/ município de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG

IMÓVEL: (Descrito na fl. 01 – continuação da fl. 02/verso...)

Rurais: não consta. Módulo Fiscal do Município (ha): 30,0. Número de Módulos Fiscais: 2,4933. Fração Mínima de Parcelamento: (ha) 3,0000. Situação Jurídica do Imóvel Rural (Áreas Registradas). Município do Cartório - São Gonçalo do Sapucaí. Data Registro - 07/06/1991. Ofício 1. Matrícula: 6.358, Registro: 3. Livro ou Ficha: 2. Área (ha): 74,8000. Áreas do Imóvel Rural (ha). Registrada: 74,8000. Área medida: não consta. Dados do detentor declarante. Nome: Eliane de Fátima Santiago Meirelles. CPF nº 313.564.516-91. Nacionalidade: brasileira. Número do CCIR/06338146058. Número do Imóvel na Receita Federal: 0.652.301-3, em nome de Rogério Vilela Silva Júnior, devidamente quitados. Emolumentos: R\$ 1.168,84 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 772,31. A OFICIAL: Maria Rita Almeida Veneroso

AV-4 - 19.029 - Conforme Ofício nº 153/2016 expedido pela 2ª Vara Federal da cidade de Jundiaí/SP, Seção Judiciária do Estado de São Paulo, Cautelar Fiscal nº 00066970520164036128, figurando como requerente, UNIÃO FEDERAL e como requeridos, BELLAVANA INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO DE TABACOS LTDA E OUTROS, ficou decretada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de RAFAEL GOIS DA SILVA - CPF/MF nº 012.221.196-09, conforme constou do R-3 retro (COMPROMISSÁRIO COMPRADOR). São Gonçalo do Sapucaí/MG, 07 de novembro de 2016. A SUBSTITUTA: Maria Giovanna Almeida Veneroso

R-5 – 19.029 - Prot. 79.704 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 04.08.2021. Pelo Termo de Penhora expedido em 29/06/2021 pela Secretaria da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude, desta cidade e comarca, Processo número: 0038027-42.2016.8.13.0620, figurando como exeqüentes, IVAN LEMOS BRANDÃO – CPF/MF nº 005.134.316-91 e outros, e como executada, JULIANA APARECIDA GOIS SILVA XAVIER, procede-se ao registro de PENHORA de parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula e dos imóveis objeto das matrículas 3.414, 6.751, 8.459, 10.897, 19.003, 19.028, 22.384 e 22.816, em garantia do pagamento no

(Continuação no verso)

(Continuação)

valor de R\$ 8.135.787,00 (oito milhões, cento e trinta e cinco mil, setecentos e oitenta e sete reais), **sendo que o imóvel não se encontra registrado em nome da executada, mas conforme constou do R.3 retro, existe um compromisso de compra e venda.** Foram intimados fiéis depositários, JULIANA APARECIDA GOIS SILVA XAVIER e RAFAEL GOIS SILVA XAVIER. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 48,76 - Recomepe: R\$ 2,93 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 16,08 - ISS: R\$ 0,98 - Total: R\$ 68,75. A

SUBSTITUTA: Maria Giovanna Almeida Veneroso /

AV-6 19029 - Prot. 82.074 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 28.12.2022.

Procede-se a esta averbação, nos termos da Certidão expedida pela 7ª Vara Cível de Londrina - PROJUDI da comarca Metropolitana do Estado do Paraná, em 10/11/2022, Processo nº 0063346-90.2022.8.16.0014, para ficar constando a **Ação de Cobrança de Procedimento Comum Cível - Compra e Venda, figurando como autor, ROMILDO ANTÔNIO DA COSTA - CPF/MF nº 010.904.461-44, e como réu, RAFAEL GOIS SILVA XAVIER - CPF/MF nº 012.221.196-09, cuja averbação se faz para efeitos legais, ficando mencionado documento arquivado neste Ofício Imobiliário.** Emolumentos: R\$ 21,45 - Recomepe: R\$ 1,29 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15 - ISS: R\$ 0,43 - Total: R\$ 30,32. A

OFICIAL: Maria Rita Almeida Veneroso /

AV-7 - 19.029 - Prot. 83.051 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 24.08.2023.

Procede-se a esta averbação, nos termos de um requerimento datado de 21/07/2023, instruído com uma Certidão expedida pela 2ª Vara Cível de Londrina/PR - PROJUDI, em 27/07/2023, Processo nº 0006529-69.2023.8.16.0014, figurando **como exeqüente, EAO EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS E ORGANIZAÇÕES S.A. - CNPJ nº 00.141.269/0007-83, e como executado, RAFAEL GOIS SILVA XAVIER - CPF/MF nº 012.221.196-09, para ficar constando que existe uma ação de execução de título extrajudicial contra os imóveis objeto das matrículas: 4.233, 6.751, 10.897, 18.651, 11.346, 8.459, 16.076, 12.000, 18.130, 18.354, 11.271, 20.944, 19.622, 22.384, 19.029, 23.572, 20.171, 19.028 e 22.816, Livro 2, deste Ofício Imobiliário.** Emolumentos: R\$ 22,65 - Recomepe: R\$ 1,36 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54 - ISS: R\$ 0,45 - Total: R\$ 32,00. (4135-0). A

OFICIAL: Maria Rita Almeida Veneroso /

(Continua na Folha 04)

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ-MG

RUA JOÃO JUNQUEIRA MEIRELLES, N° 76 - CENTRO - TEL.: (35) 3241-3616

Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 9:00 às 12:00 e das 13:00 às 17:00hs.

CNPJ: 21.420.344/0001-20 - E-MAIL: oficioimoveis@yahoo.com.br

OFICIAL - MARIA RITA ALMEIDA VENEROSO

SUBSTITUTA - MARIA GIOVANNA ALMEIDA VENEROSO

Livro nº Dois (2)

- REGISTRO GERAL -

Folha: 04

MATRÍCULA Nº**19.029**

“FAZENDA SANTA RITA DOS PALMARES”
Neste município de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG

(Descrito na folha 01 – continuação da folha 03/verso)

AV-8 - 19.029 - Prot. 84.140 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 11.03.2024.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício - Requisição de Arrolamento de Bens e Direitos, do Ministério da Fazenda, Requisição: 24.00.00.08.25, **para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula juntamente com o imóvel constante da matrícula 6.751, foi objeto de ARROLAMENTO.** (15 - Isento - Interesse da União - art. 20, IV, da Lei 15.424/2004 c/ redação Lei 19.414/2010). A OFICIAL: Maria Rita Almeida Veneroso

AV-9 - 19.029 - Prot. 87.500 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 23.10.2025.

Procede-se a esta averbação, para ficar constando que nos termos do arquivo digital importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo Indisponibilidade: 202509.2510.04280112-IA-912, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, Processo número: 10023127320175020221, figurando como indivíduo: RAFAEL GOIS SILVA XAVIER - CPF/MF: 012.221.196-09, **o imóvel objeto desta matrícula, fica INDISPONÍVEL.** (Prenotação - indisponibilidade de bens - art. 14, § 3º, do Provimento nº 39/CNJ/2014 c/c art. 851, § 2º, do Provimento Conjunto nº 93/2020 c/c decisão proferida no Processo nº 0069880-18.2018.8.13.0000 (SEI) Autoridade). A

OFICIAL: Maria Rita Almeida Veneroso /

AV-10 - 19.029 - Prot. 87.704 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 19.11.2025.

Procede-se a esta averbação, para ficar constando que nos termos do arquivo digital importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo Indisponibilidade: 202510.2214.04331971-IA-852, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Varginha, Processo número: 00103986220195030153, figurando como envolvido: RAFAEL GOIS SILVA XAVIER - CPF/MF: 012.221.196-09, **o imóvel objeto desta matrícula, fica INDISPONÍVEL.** (Prenotação - indisponibilidade de bens - art. 14, § 3º, do Provimento nº 39/CNJ/2014 c/c art. 851, § 2º, do Provimento Conjunto nº 93/2020 c/c decisão proferida no

(Continuação)

Processo nº 0069880-18.2018.8.13.0000 (SEI) – Autoridade). A
 OFICIAL: Maria Rita Almeida Veiros /

R-11 – 19.029 - Prot. 87.861 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 08.12.2025.

Conforme Carta Precatória, datada de 08/10/2025, expedida pela Secretaria da 1ª Vara Cível da comarca de Varginha/MG, Processo número: 5002426-46.2018.8.13.0707, figurando como **exequente**, JORGE AUGUSTO FONSECA – CPF/MF nº 116.166.298-78 e outros, e como **executados**, RAFAEL GOIS SILVA XAVIER – CPF/MF nº 012.221.196-09 e outros, procede-se ao registro de **PENHORA dos imóveis objeto das matrículas: 18.604, 6.005, 6.751, 10.897, 22.816, 3.414, 8.459, 19.028, 19.029, 18.651, 20.171 e 12.000**, em garantia no valor da causa de R\$ 3.994.226,68 (três milhões, novecentos e noventa e quatro mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos).

Emolumentos: R\$ 67,42 - Recome: R\$ 5,07 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 22,55 - ISS: R\$ 3,37 Total: R\$ 98,41(4527). A

OFICIAL: Maria Rita Almeida Veiros /

AV-12 - 19.029 - Prot. 87.984 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 16/12/2025.

Procede-se a esta averbação, para ficar constando que nos termos do arquivo digital importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo Indisponibilidade: 202511.2615.04396770-IA-715, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - São Paulo - Grupo Auxiliar de Execuções e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Processo número: 10003911120195020221, figurando como envolvido: RAFAEL GOIS SILVA XAVIER - CPF/MF: 012.221.196-09, **o imóvel objeto desta matrícula, fica INDISPONÍVEL**. (Prenotação - indisponibilidade de bens - art. 14, § 3º, do Provimento nº 39/CNJ/2014 c/c art. 851, § 2º, do Provimento Conjunto nº 93/2020 c/c decisão proferida no

Processo nº 0069880-18.2018.8.13.0000 (SEI) – Autoridade). A
 OFICIAL: Maria Rita Almeida Veiros /