



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ABRE CAMPO

Fls.: 536

CNM: 058768.2.0003108-25

Cartório de Registro de Imóveis de Abre Campo – MG

Matrícula nº 3.108

Livro nº 2 – Registro Geral

Ficha nº 01F

**Matrícula 3.108 - Data: 29/04/1981**

**Imóvel:** Fazenda Catadupa, Distrito de Matipó, com área de 160.91.87ha de terras de cultura e pasto, dividido e demarcado judicialmente, 2/3 das benfeitorias e em divisas partindo de um marco cravado à margem do córrego em divisa com José Mendes Magalhães mediram 512m, com o rumo de 288°15' até um outro marco fincado no espigão em divisa da lavoura com o mato. Deste pondo, com o rumo de 207° mediram mais 378m até um outro marco fincado na linha do tombo, onde passa a dividir com Elias Breder. Seguindo a linha do tombo conforme rumos e distâncias desritas, chega a estaca nº 6-A onde passa a dividir com Evandro Aerestrup Pimentel. Continuando pela linha do tombo, chega-se a estaca nº. 35 onde divide com Odilon Salgado. Continuando pela linha do tombo chega-se a estaca 62 onde apanha uma estrada e segue por ela até a estaca 42. Neste ponto, segue em linha reta por uma pedreira até apanhar a divisa da lavoura com Juarez Mendes Magalhães. Seguindo margeando a lavoura córrego abaixo, acompanhando as sinuosidades chega-se ao marco fincado na confluência de outro córrego. Daí em reta até um outro marco fincado à margem da estrada. Seguindo pela estrada em divisa com José Mendes Magalhães, chega-se a outro córrego. Deste ponto, córrego acima, numa extensão de 330 metros até um outro marco fincado à margem do córrego. Ficam mantidas as servidões existentes. Cabendo a Gilca Bifano Magalhães a área de 80.45.93ha; Geraldo Magalhães Bifano a área de 13.40.99ha; Maria das Graças Magalhães Bifano a área de 13.40.99ha; Pedro Magalhães Bifano a área de 13.40.99ha; João Lucio Magalhães Bifano com área de 13.40.99ha; Maria Aparecida Magalhães Bifano com área de 13.40.99ha; Célio Magalhães Bifano com área de 13.40.99ha.

**Registro Anterior:** 19.707 - -24.120 e matrícula 639. IN CRA: 433.101.001.309; área 289.2; mód. 25; n.º. mód. 10.80; fração 15 e quite 80.

**Proprietária:** GILCA MAGALHÃES BIFANO e outros.

**R-1-3.108:** Transmitente: DIVISÃO CATADUPA. Adquirentes: GILCA BIFANO MAGALHÃES; GERALDO MAGALHÃES BIFANO; MARIA DAS GRAÇAS MAGALHÃES BIFANO SANTOS; PEDRO MAGALHÃES BIFANO; JOÃO LUCIO MAGALHÃES BIFANO; MARIA APARECIDA MAGALHÃES BIFANO; CÉLIO MAGALHÃES BIFANO. Divisão Julgada em 16.12.1980. Certidão de Pagamento de 17.12.1980, pelo 1º Ofício. CR\$1.609.187,00. Dou fé.

**R-2-3.108:** em 29.03.1983. Emitente: GERALDO MAGALHÃES BIFANO. Financiador: CREDIREAL, Abre Campo, 29.03.1983. Vencimento 11.07.1988. CR\$758.443,70. Juros 60%. O valor global do imóvel hipotecado e benfeitorias é de R\$4.400,00.

**Av-3-3.108:** em 17.10.1984. Baixa conforme autorização do banco.

**R-4-3.108:** em 23.1.1990. E. P. C. D. E HIPOTECA de 14.11.1990, pelo 1º Ofício de Manhuaçu. Credor: BANCO DO BRASIL, Agencia de Manhuaçu. Devedores e fiadores: GERALDO M. BIFANO e outros. CR\$87.897.803,92. Juros 2% mês. Vencimento: 6 prestações a 1ª em 12.12.1990 e a última 12.05.1991. Em 1ª Hipoteca oferecem o imóvel para garantia de total da dívida e para o efeitos do 818 do C. Civil o valor do imóvel acima é CR\$13.000.000,00.

**Av-5-3.108:** em 21.02.1991. Baixa conforme autorização do banco.

**R-6-3.108:** CRHIPOTECARA. Financiador: BANCO DO BRASIL, Matipó, 28.09.1995. Emitente: PEDRO PAULO SANTOS. Vencimento 20.10.2000. Juros 9,000% ano.

**R-7-3.108:** Protocolo n.º 39144, em 02.10.2015. COMPRA E VENDA. Transmitentes: GILCA BIFANO MAGALHÃES, brasileira, viúva, empresária, inscrita no CPF sob o n.º. 427.555.146-04 e RG n.º. M-2.413.823-PC/MG, residente e domiciliada na Fazenda Catadupa, Matipó/MG, representada por seu procurador Geraldo Magalhães Bifano, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o n.º. 290.675.966-04 e RG n.º. M-1.472.680-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Jaci Magalhães Mendes, n.º. 13, Centro, Matipó/MG, conforme procuração lavrada na Serventia

CONTINUA PLS.

Rua Barão do Rio Branco nº 245 - A - Centro - Abre Campo - MG - Cep: 35365-000

Pedido nº 56.249

1



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ABRE CAMPO

Fls.: 537

CNM: 058768.2.0003108-25

Cartório de Registro de Imóveis de Abre Campo – MG

Matrícula nº 3.108

Livro nº 2 – Registro Geral

Ficha nº 01V

Registral e Notarial de São João do Manhuaçu/MG, no livro nº. 32, fls. 153. Adquirente: **JÉSSICA DE LOURDES ALMEIDA MAGALHÃES**, brasileira, solteira, produtora rural, inscrita no CPF sob o nº. 098.259.396-13 e RG nº. MG-14.343.275-PC/MG, residente e domiciliada na Rua Jaci Magalhães, nº. 13, Centro, Matipó/MG. Adquire 49,999% do imóvel, equivalente a área de 80.45.93ha de terras em comum, pelo valor de R\$300.000,00, NIRF 1.827.823-0; CCIR 950.092.237.833-4; área total (ha) 80,4593; módulo rural (ha) 15,5555; n.º de módulos rurais 4,50; módulo fiscal (ha) 24,0000; n.º de módulos fiscais 3,3525; FMP (ha) 3,0000 e emissão 2010/2011/2012/2013/2014. Consta ainda na escritura que se tratando de venda de avó para neta sem anuência dos filhos e netos, a outorgada compradora está ciente de que este documento por ser anulável. Escritura Pública de Compra e Venda de 05.10.2012, livro nº. 51, fls. 138, pela Serventia Registral e Notarial de São João do Manhuaçu/MG. Registro realizado na data de 15.10.2015. Emolumentos: R\$1.362,38; Recompe: R\$81,74; Taxa de fiscalização judiciária: R\$800,12; Total: R\$2.244,24. Dou fé.

**Av-8-3.108:** Protocolo 44536 em 20/12/2017. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 201712.1916.00424637-IA-820, datado de 19/12/2017, extraído do processo nº 32394020174013819, enviado pelo TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL, Vara Única, Manhuaçu/MG, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a **JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO**, inscrito no CPF sob o nº 344.202.746-20. Emol=R\$0,00 RC=R\$0,00 TFJ=R\$0,00 VFU=R\$0,00 Cod. 4134-3-10 Qtd: 1. Abre Campo, 21/12/2017. O Oficial. Dou fé.

**Av-9-3.108:** em 16/03/2018. **RETIFICAÇÃO.** De acordo com o procedimento administrativo interno e cópia das fichas de Indicador Pessoal desta Serventia, ficou constatado que a área adquirida nos registros R-1 é: **R-1 Gilca Bifano Magalhães** adquiriu a área de **80.45.93ha**, **Geraldo Magalhães Bifano** adquiriu a área de **13.40.99ha**, **Maria das Graças Magalhães Bifano Santos** adquiriu a área de **13.40.99ha**, **Pedro Magalhães Bifano** adquiriu a área de **13.40.99ha**, **João Lúcio Magalhães Bifano** adquiriu a área de **13.40.99ha**, **Maria Aparecida Magalhães Bifano** adquiriu a área de **13.40.99ha**, **Célio Magalhães Bifano** adquiriu a área de **13.40.99ha**. Retificação feita "ex officio", na forma do art. 213, I, "a", da Lei n. 6.015/73. Nihil. Abre Campo, 19/03/2018. O Oficial. Dou fé.

**Av-10-3.108:** Protocolo 44934 de 15/03/2018. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 201803.1419.00467936-IA-760, datado de 14/03/2018, extraído do processo nº 10004350320174013813, enviado pelo TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO, Governador Valadares/MG - 2ª Vara, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a **JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO**, inscrito no CPF sob o nº 344.202.746-20. Emol=R\$0,00 RC=R\$0,00 TFJ=R\$0,00 VFU=R\$0,00 Cod. 4134-3 Qtd: 1. Abre Campo, 27/03/2018. O Oficial. Dou fé.

**Av-11-3.108:** Protocolo 45229, de 16/05/2018. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 201805.1513.00509009-IA-890, datado de 15/05/2018, extraído do processo nº 200838130025933, enviado pelo TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO, Governador Valadares/MG - 1ª Vara, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a **JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO**, inscrito no CPF sob o nº 344.202.746-20. Emol= 0,00, TFJ=R\$0,00 VFU=R\$ 0,00 Cod. 4134-3 Qtd: 1. Abre Campo, 25/05/2018. O Oficial. Dou fé.

**Av-12-3.108:** Protocolo 45256 de 18/05/2018. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**

Rua Barão do Rio Branco nº 245 - A - Centro - Abre Campo - MG - Cep: 35365-000

Pedido nº 56.249

2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RB8F7-HJADU-ZWHX6-K7QF3>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ABRE CAMPO

Fls.: 538

CNM: 058768.2.0003108-25

Cartório de Registro de Imóveis de Abre Campo - MG

Matrícula nº3.108

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

Conforme comunicado da CNIB nº 201805.1614.00510609-PA-150, datado de 16/05/2018, extraído do processo nº 200838130025933, enviado pelo TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO, Governador Valadares/MG - 1ª Vara, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade averbada sob a Av-11, em nome de JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO, inscrito no CPF sob o nº 344.202.746-20. Emol= 0,00 TFJ=R\$0,00 VFU=R\$ 0,00 Cod. 4134-3 Qtd: 1. Abre Campo, 25/05/2018. O Oficial. Dou fé.

**Av-13-3.108:** Protocolo 45595 de 31/07/2018. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 201807.3017.00565518-IA-340, datado de 30/07/2018, extraído do processo nº 200638130098715, enviado pelo TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO, 1ª Vara, Governador Valadares/MG, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO, inscrito no CPF sob o nº 344.202.746-20. Emol= 0,00 TFJ=R\$0,00 VFU=R\$ 0,00 Cod. 4134-3 Qtd: 1. Abre Campo, 08/08/2018. O Oficial. Dou fé.

**Av-14-3.108:** Protocolo 45911 de 21/09/2018. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 201809.2009.00607724-IA-630, datado de 20/09/2018, extraído do processo nº 10001461820184013819, enviado pelo TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO, Vara Única, Manhuaçu/MG, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO, inscrito no CPF sob o nº 344.202.746-20. Emol= 0,00 TFJ=R\$0,00 VFU=R\$ 0,00 Cod. 4134-3 Qtd: 1. Abre Campo, 26/09/2018. O Oficial. Dou fé.

**Av-15-3.108:** Protocolo 46959, de 14/03/2019. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 201903.13.15.00740573-PA-220, datado de 13/03/2019, extraído do processo nº 200638130098715, enviado pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL 1ª REGIÃO, Governador Valadares/MG, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade averbada sob a Av-13. Emol=R\$0,00 RC=R\$0,00 TFJ=R\$0,00 VFU=R\$ 0,00 Cod. 4134-3 Qtd: 1. Abre Campo, 22/03/2019. A Oficial. Dou fé.

**Av-16-3.108:** Protocolo nº 47286, de 16/05/2019. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 201905.1615.00805513-IA-300, datado de 16/05/2019, extraído do processo nº 10006906920194013819, enviado pelo Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Manhuaçu/MG, Vara Única, foi determinada a indisponibilidade dos bens pertencentes a JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO, inscrito no CPF sob o nº 344.202.746-20. Emol=R\$0,00 RC=R\$0,00 TFJ=R\$0,00 VFU=R\$ 0,00 Cod. 4135-0 Qtd: 1. Abre Campo, 28/05/2019. A Oficial. Dou fé.

**Av-17-3.108:** em 09/10/2019. **CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO.** Certifico que fica cancelada a Av-15 desta matrícula, em virtude da ordem de cancelamento nº 201903.13.15.00740573-PA-22 se referir à pessoa diversa de JOÃO LÚCIO MAGALHÃES BIFANO. Nihil. Abre Campo, 05/11/2019. A Oficial. Dou fé.

**Av-18-3.108:** Protocolo 49.118, de 18/03/2020. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB nº 202003.1810.01098279-IA-200, datado de 18/03/2020, extraído do processo nº 10023838820194013819, enviado pelo Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Subseção Judiciária de Manhuaçu/MG, foi determinada a indisponibilidade dos bens pertencentes a JOÃO LUCIO MAGALHÃES BIFANO, CPF nº 344.202.746-20. Emol: R\$0,00 RC: R\$0,00 TFJ: R\$0,00

Continua na ficha 02 V

Rua Barão do Rio Branco nº 245 - A - Centro - Abre Campo - MG - Cep: 35365-000

Pedido nº 56.249

3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RB8F7-HJADU-ZWHX6-K7QF3>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ABRE CAMPO

Fls.: 539

CNM: 058768.2.0003108-25

Cartório de Registro de Imóveis de Abre Campo - MG

Matrícula nº 3.108

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

VFU: R\$0,00 Cód. 4135-0 Qtd: 1. Selo: DOE35741 - Código de segurança: 0325-6939-3860-0955. Abre Campo, 06/04/2020. A Oficial. Dou fé.

*fcbraga*

**R-19-3.108:** Protocolo 49.174, de 07/04/2020 **PENHORA**. De acordo com o ofício datado de 17/03/2020, expedido dos autos nº 0010231-15.2019.5.03.0066, da Vara do Trabalho de Manhuaçu/MG, movido por **JOÃO CARLOS FERREIRA**, CPF nº 878.802.106-87, em face de **CELIO MAGALHÃES BIFANO**, CPF nº 546.553.156-87, 13.40.99ha do imóvel acima foi objeto de penhora, conforme auto de penhora datado de 15/01/2020, para garantia do crédito de R\$ 107.059,17. Foi nomeado depositário: Célio Magalhães Bifano. Imóvel avaliado em R\$134.099,00. Emol: R\$0,00 RC: R\$0,00 TFJ: R\$0,00 VFU: R\$0,00 Cód. 4524-5 Qtd: 1. Selo: DOE36244 - Código de segurança: 1775-0146-9165-3183. Abre Campo, 17/04/2020. A Oficial. Dou fé.

*fcbraga*

**Av-20-3.108:** Em 15/03/2021. **REMISSÃO**. Em virtude de transmissão, as áreas de **Gilca Bifano Magalhães, Geraldo Magalhães Bifano, Pedro Magalhães Bifano, João Lúcio Magalhães Bifano e Célio Magalhães Bifano** foram transferidas para a matrícula **6.728**, em 29/07/1993. Informo, ainda, que não é possível verificar a disponibilidade da área constante desta matrícula, sendo necessário realizar saneamento da mesma. Nihil. Abre Campo, 23/03/2021. A Oficial. Dou fé.

*fcbraga*

**Av-21-3.108:** Em 23/05/2023. **REMISSÃO**. Em virtude de transmissão uma área de propriedade de **Maria Aparecida Magalhães Bifano** foi transferida para a matrícula **10.337**, em 29/10/2010. Nihil. Abre Campo, 24/05/2023. A Oficial. Dou fé.

*fcbraga*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RB8F7-HJADU-ZWHX6-K7QF3>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Rua Barão do Rio Branco nº 245 - A - Centro - Abre Campo - MG - Cep: 35365-000

Pedido nº 56.249

4

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCO ANTONIO FIRMINO RODRIGUES, em 22/07/2025, às 15:51:26 - 03dced

PJe Documento assinado eletronicamente por DANIELLA HENRIQUE DA SILVEIRA COLOMBO, em 21/08/2025, às 08:23:13 - 0d1a56f

PJe Documento assinado eletronicamente por JULIA SILVANO PAIXAO, em 10/09/2025, às 09:28:27 - e6801ed

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico, 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 **3.108** a que se refere.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

Certifico que, a partir de 31/03/2025, 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 nº 5.424/2004.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.  
Abre Campo/MG, 21 de julho de 2025.

\_\_\_\_\_  
Felipe Esteves Féres - Oficial Titular  
\_\_\_\_\_  
Betânia Moreira Bedetti Gomes - Oficiala Substituta I  
\_\_\_\_\_  
Yasmim de Oliveira Sette Maia - Escrevente I  
\_\_\_\_\_  
Caio Fernandes Gonçalves - Escrevente II

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício de Registro de Imóveis de Abre Campo -MG <b>Selo Eletrônico nº IUV95765</b> <b>Cód. Seg.: 3575467846474144</b>	
Quantidade de ato praticados: 1 Emol. R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISSQN R\$ 0,00 RECOMPE R\$ 0,00 - FIC/SREI R\$ 0,00 Valor Final R\$ 0,00 Felipe Esteves Féres Oficial Titular Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RB8F7-HJADU-ZWHXG-6-K7QF3>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Rua Barão do Rio Branco nº 245 - A - Centro - Abre Campo - MG - Cep: 35365-000

Pedido nº 56.249

5



Documento assinado eletronicamente por DANIELLA HENRIQUE DA SILVEIRA COLOMBO, em 21/08/2025, às 08:23:13 - 0d1a56f  
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3 REGIAO:01298583000141  
<https://pje.trt3.jus.br/pjekz/validacao/25082108231269800000225099114?instancia=1>  
Número do processo: 0010231-15.2019.5.03.0066  
Número do documento: 25082108231269800000225099114



Documento assinado eletronicamente por JULIA SILVANO PAIXAO, em 10/09/2025, às 09:28:27 - e6801ed  
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3 REGIAO:01298583000141  
<https://pje.trt3.jus.br/pjekz/validacao/25091009281693300000226979383?instancia=1>  
Número do processo: 0010231-15.2019.5.03.0066  
Número do documento: 25091009281693300000226979383