



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br
Daniele Alves Rizzo - Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, **Livro nº 2-RG, Sistema de Fichas**, sob a Matrícula nº. **14628**, Código Nacional de Matrícula nº **049304.2.0014628-73** de **16/05/1986**, verifiquei constar nesta data, às **16:05:03** horas, o seguinte:

14628 - 16/05/1986

TRANSCRIÇÃO da Matrícula Manuscrita nº 14.628, Folha 132, Livro 2-2-AC, em 23/05/2025 - “IMÓVEL: Um lote de terreno de número 34 (trinta e quatro), da quadra número 17 (dezessete), com a área de 735,00m² (setecentos e trinta e cinco metros quadrados), situado à Avenida Governador Magalhães Pinto, do Bairro Jaraguá, nesta cidade, com os seguintes limites:- pela frente com a rua que margeia a Avenida Governador Magalhães Pinto; pelos fundos com o lote Nº 31 (trinta e um); pelo lado direito com os lotes nºs 20 (vinte), 21 (vinte e um), 22 (vinte e dois) e 23 (vinte e três); e pelo lado esquerdo com o lote Nº 35 (trinta e cinco). **PROPRIETÁRIA:-** Imobiliária Minas Ltda. **REGISTRO ANTERIOR:-** 02-1.589, fls. 197, Lº 2-1-C, deste Cartório.

R-1-14628 - 16/05/1986

Prot. 28.924 - 16.05.86:- TRANSMITENTE:- Imobiliária Minas Ltda, firma comercial estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC Nº 19.117.811/0001-03, neste ato representada por seu procurador, Sr. Geraldo Luiz Maia, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, CPF 003.213.766-00, conforme procuração lavrada às fls. 113, Lº 63, do Cartório do 3º Ofício de Notas desta Comarca. **ADQUIRENTE:-** Sérgio Kruger Thomaz, brasileiro, casado, engenheiro florestal, CPF 376.993.347-87, residente e domiciliado em Santa Bárbara-MG, neste ato representado pelo seu bastante procurador, Sr. João de Quadros Maia, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado nesta cidade, conforme procuração lavrada às fls. 162, Lº 35, do Cartório do 1º Ofício de Santa Bárbara-MG. **COMPRA E VENDA:-** Público de 18.10.83, Cartório do 1º Ofício de Notas desta Comarca, fls. 69/70, Lº 261. **VALOR:-** CR\$175.000 (cento e setenta e cinco mil cruzeiros), tendo sido pago o ITBI sobre CR\$735.000 (setecentos e trinta e cinco mil cruzeiros). Certidão Negativa de Débito - CND 0390/83, emitida 12.09.83, válida por 06 (seis) meses. Dou fé, (assinatura).”

AV-2-14628 - 30/12/2022 - Protocolo: 198341 - 28/12/2022

CASAMENTO – Pela Escritura Pública de Compra e Venda datada de 26/12/2022, lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Montes Claros-MG, livro 690-N, fls. 096/099; e, cópia confere com a original da Certidão de Casamento datada de 25/11/2022, matrícula nº 0511020155 1977 2 00011 070 0000038 00, expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Grão Mogol-MG, os proprietários SÉRGIO KRUGER THOMAZ e SOLANGE BARROS DE OLIVEIRA KRUGER casaram-se em 10/09/1977, sob o regime da Comunhão de Bens. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 198.341. Ato: 4160, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 21,45. Recomepe: R\$ 1,29. TFI: R\$ 7,15. ISS: R\$ 1,07. Total: R\$ 30,96. Nº Selo: GDU37709. Cód. Segurança:



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

2029388178002788. Dou fé: Bruna Ferreira Bandeira de Oliveira - Escrevente Autorizada.

AV-3-14628 - 30/12/2022 - Protocolo: 198341 - 28/12/2022

DADOS PESSOAIS - Pela mesma Escritura Pública mencionada na AV-2; e, de acordo com o artigo 803, §1º do Provimento 93/CGJMG/2020, SÉRGIO KRUGER THOMAZ, possui a CI.RG nº MG-14.430.489-SSP/MG; e, seu cônjuge, SOLANGE BARROS DE OLIVEIRA KRUGER, brasileira, possui a CI.RG nº M-875.481-SSP/MG, e o CPF/MF nº 205.920.606-59. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 198.341. Ato: 4134, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 21,45. Recompe: R\$ 1,29. TFJ: R\$ 7,15. ISS: R\$ 1,07. Total: R\$ 30,96. Nº Selo: GDU37709. Cód. Segurança: 2029388178002788. Dou fé: Bruna Ferreira Bandeira de Oliveira - Escrevente Autorizada.

AV-4-14628 - 30/12/2022 - Protocolo: 198341 - 28/12/2022

DESIGNAÇÃO CADASTRAL - Pela mesma Escritura Pública mencionada na AV-2; e, Comprovante de Recolhimento de ITBI expedida pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura de Montes Claros-MG, expedida eletronicamente em 02/12/2022, o imóvel da presente matrícula possui o cadastro imobiliário nº 702145 e inscrição imobiliária nº 01.34.048.0706.000. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 198.341. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 21,45. Recompe: R\$ 1,29. TFJ: R\$ 7,15. ISS: R\$ 1,07. Total: R\$ 30,96. Nº Selo: GDU37709. Cód. Segurança: 2029388178002788. Dou fé: Bruna Ferreira Bandeira de Oliveira - Escrevente Autorizada.

R-5-14628 - 30/12/2022 - Protocolo: 198341 - 28/12/2022

COMPRA E VENDA Pela mesma Escritura Pública mencionada na AV-2, os proprietários SÉRGIO KRUGER THOMAZ e SOLANGE BARROS DE OLIVEIRA KRUGER, já qualificados, vendem o imóvel desta matrícula a JOSE RAMON PEREIRA SOARES, brasileiro, solteiro, empresário, CPF/MF nº 052.851.836-42, CI.RG nº MG-12.280.901-SSP/MG, domiciliado e residente na Avenida do Sol, nº. 650, bairro Vila Anália, Montes Claros-MG, pelo preço de R\$450.000,00. Valor Fiscal: R\$450.000,00. ITBI pago em 02/12/2022, no valor de R\$11.250,00 (Protocolo nº. 12655/2022). Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 198.341. Ato: 4546, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2.584,96. Recompe: R\$ 155,09. TFJ: R\$ 1.810,48. ISS: R\$ 129,25. Total: R\$ 4.679,78. Nº Selo: GDU37709. Cód. Segurança: 2029388178002788. Dou fé: Bruna Ferreira Bandeira de Oliveira - Escrevente Autorizada.

AV-6-14628 - 28/02/2023 - Protocolo: 199345 - 15/02/2023

DADOS PESSOAIS - Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº. 11.3115.606.0000207/20, emitida em Montes Claros/MG em 14/02/2023, no valor de R\$676.000,00, com vencimento em 14/02/2028; e, Termo de Constituição de Garantia, Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis datado de 14/02/2023; JOSÉ RAMON PEREIRA SOARES, possui a inscrição da CNH nº. 03241272010 DETRAN/MG, conforme cópia confere com a original da Carteira Nacional de Habilitação expedida pelo Departamento Nacional de Trânsito em 25/10/2021. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 199.345. Ato: 4134, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 22,65. Recompe: R\$ 1,36. TFJ: R\$ 7,54. ISS: R\$ 1,13. Total: R\$ 32,68. Nº Selo: GDU56833. Cód. Segurança: 9605661273253837. Dou fé: Thais Lopes de Lacerda - Escrevente Autorizada.

R-7-14628 - 28/02/2023 - Protocolo: 199345 - 15/02/2023



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº. 11.3115.606.0000207/20, emitida em Montes Claros/MG em 14/02/2023, no valor de R\$676.000,00, com vencimento em 14/02/2028; e, Termo de Constituição de Garantia, Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis datado de 14/02/2023, o fiduciante/avalista JOSÉ RAMON PEREIRA SOARES, já qualificado, dá em Alienação Fiduciária, o imóvel objeto desta matrícula à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios nº. 2598, em garantia ao financiamento concedido à devedora JR TRATORES E MAQUINAS AGRICOLAS LTDA, CNPJ/MF nº. 31.377.722/0001-93, com sede na Avenida do Sol, nº. 650, Bairro Novo Delfino, Montes Claros/MG, nas seguintes CONDIÇÕES: Dados do Crédito: Valor Líquido: R\$652.714,80; nº. Parcelas/Prazo: 60; Valor da Prestação: R\$18.799,99; Data da Liberação: 14/02/2023; Data Vencimento da 1ª Prestação: 14/03/2023; Data Vencimento da Operação: 14/02/2028; IOF: R\$13.285,20; TAC: R\$10.000,00; Conta para Crédito do Empréstimo: 3115.003.00002796-9; Conta para Débito das Prestações: 3115.003.00002796-9; Taxa de Juros Anual: 19,27%; Taxa de Mensal: Pós-fixada; Taxa de Juros Balcão: 1,90%; Taxa de Juros Reduzida: 1,48%. Custo Efetivo Total: Taxa Balcão: CET Mensal: 2,42% ao mês; CET Anual: 33,80% ao ano. Taxa Reduzida: CET Mensal: 1,98% ao mês; CET Anual: 26,93% ao ano. Praça de Pagamento: Montes Claros/MG. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA:** R\$676.000,00. Demais condições, as da cédula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 199.345. Ato: 4547, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2.879,35. Recomepe: R\$ 172,75. TFI: R\$ 2.016,84. ISS: R\$ 143,97. Total: R\$ 5.212,91. Ato: 8101, Quant. Ato: 19. Emol.: R\$ 159,41. Recomepe: R\$ 9,50. TFI: R\$ 53,01. ISS: R\$ 7,98. Total: R\$ 229,90. Nº Selo: GDU56833. Cód. Segurança: 9605661273253837. Dou fé: Thais Lopes de Lacerda - Escrevente Autorizada.

AV-8-14628 - 31/07/2025 - Protocolo: 224707 - 17/07/2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Requerimento datado de 17/07/2025, nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04**, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 224.707. Ato: 4547, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 3.116,88. Recomepe: R\$ 234,60. TFI: R\$ 2.214,67. ISS: R\$ 155,84. Total: R\$ 5.721,99. Ato: 8101, Quant. Ato: 10. Emol.: R\$ 90,80. Recomepe: R\$ 6,80. TFI: R\$ 30,60. ISS: R\$ 4,50. Total: R\$ 132,70. Nº Selo: IQK64211. Cód. Segurança: 4779478872775386. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

AV-9-14628 - 31/07/2025 - Protocolo: 224707 - 17/07/2025

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-7, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-08. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 224.707. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 98,41. Recomepe: R\$ 7,41. TFI: R\$ 32,93. ISS: R\$ 4,92. Total: R\$ 143,67. Nº Selo: IQK64211. Cód. Segurança: 4779478872775386. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, **31 de julho de 2025**.-----

OBSERVAÇÕES: **I)** 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 15.424/2004. **II)** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2023 do CORI/MG: a) 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; b) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa 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 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86. -----

A presente certidão foi emitida eletronicamente nos termos do artigo 19, §5º da Lei nº. 6.015/73. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão.-----

A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.-----

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: IQK64211
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4779478872775386

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente
autorizada



Emol.: R\$ 26,97 - TFJ: R\$ 10,25 -
Valor final: R\$ 40,60 - ISS: R\$ 1,35

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

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANA FLAVIA OLIVEIRA ANDRADE - 31/07/2025 16:09