

# CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO ROQUE DE MINAS/MG - CNPJ/MF: 20.900.882/0001-59

**PALMIRA FERREIRA DE SOUZA GUALBERTO**

(TITULAR)

**CLAITON GUALBERTO DE SOUZA**

(SUBSTITUTO)

**HYAGO GUALBERTO DE FARIA LEITE**

(SUBSTITUTO)

Rua Marechal Floriano Peixoto, n.º 147 - Bairro Centro - CEP: 37.928-000

Fone/WhatsApp: (037) 3433-1254 - E-mail: crisminas@hotmail.com

## CERTIDÃO

**CERTIFICO** a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**, a matrícula n.º **038646.2.0014392-96**, de **26/07/2023**, verifiquei constar:

**14392 - 26/07/2023 - Protocolo: 49093 - 26/07/2023**

**IMÓVEL RURAL:** Uma gleba de terras, dividida, situada no distrito de São José do Barreiro, neste município e comarca de São Roque de Minas/MG, na FAZENDA JUCA NEVES - GLEBA SOL DA CANASTRA, com a área total de **6,21,80 hectares** de capim braquiária, e que fica dentro das seguintes descrições: Partindo do ponto P50, com coordenadas E=346.023,392m e N=7.745.056,112m deste ponto segue confrontando com ARY RODRIGUES DAS NEVES com os seguintes azimutes e distâncias: 218°16'44" e 80,51 m, até o ponto P51, coordenadas E=347.973,515m e N=7.745.992,809m; 208°59'57" e 23,37m, até o ponto P52, coordenadas E=347.962,904m e N=7.745.972,083m; 201°07'04" e 14,92m, até o ponto P53, coordenadas E=347.957,527m e N=7.745.958,161 m; 196°49'04" e 42,25m, até o ponto P54, coordenadas E=347.945,304m e N=7.745.917,722m; 192°08'27" e 22,48m, até o ponto P55, coordenadas E=347.940,590m e N=7.745.895,747m; 185°48'44" e 107,80m, até o ponto P56, coordenadas E=347.929,673m e N=7.745.788,497m; 185°56'13" e 20,45m, até o ponto P57, coordenadas E=347.924,057m e N=7.745.768,830m; 202°43'44" e 13,58m, até o ponto P58, coordenadas E=347.918,806m e N=7.745.756,302m; 211°59'54" e 13,74m, até o ponto P59, coordenadas E=347.911,531 m e N=7.745.744,854m; 224°31'57" e 13,35m, até o ponto P60, coordenadas E=347.902,170m e N=7.745.735,136m; 233°09'31" e 9,06m, até o ponto P61, coordenadas E=347.894,926m e N=7.745.729,701 m; 245°03'51" e 40,55m, até o ponto P62, coordenadas E=347.858,157m e N=7.745.712,606m; 242°01'43" e 14,18m, até o ponto P63, coordenadas E=347.845,637m e N=7.745.705,957m; 249°30'52" e 10,14m, até o ponto P64, coordenadas E=347.837,923m e N=7.745.699,372m; 225°23'06" e 26,69m, até o ponto P65, coordenadas E=347.818,926m e N=7.745.680,628m, deste ponto segue confrontando com PEDRO RODRIGUES DAS NEVES com os seguintes azimutes e distâncias: 327°46'54" e 192,26m, até o ponto P201, coordenadas E=347.716,422m e N=7.745.843,289m; 64°33'08" e 96,71 m, até o ponto P202, coordenadas E=347.803,744m e N=7.745.884,840m; 355°05'40" e 121,20m, até o ponto P203, coordenadas E=347.793,360m e N=7.746.005,595m; 43°59'22" e 140,48m, até o ponto P204, coordenadas E=347.890,947m e N=7.746.106,685m, deste ponto segue confrontando com PEDRO RODRIGUES DAS NEVES com azimute de 110°53'28" e distância de 141,77m, até o ponto P50, ponto inicial da descrição deste perímetro, tudo conforme planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrônomo Ary Rodrigues das Neves, portador do CREA-MG n.º 20.585/D e consoante ART n.º MG20232048396, registrada em 15/05/2023. **REGISTRO ANTERIOR:** Havida por Parcelamento de Área, conforme averbações n.º AV-32 e AV-34-5716, Livro 2 - Registro Geral, feitas em 26/07/2023, deste cartório. **CCIR:** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, n.º 55339970232, exercício 2022 devidamente quitado, com o Código do Imóvel Rural **000.019.768.170-5**, em nome de Pedro Rodrigues das Neves, brasileiro. Denominação do Imóvel Rural: Fazenda J Neves. Indicação para Localização do Imóvel Rural: Lado esquerdo Rod Vargem Barreiro - São Roque de Minas/MG. Área total: 40,5000 hás. Mód. Rural: 32,1782 hás. N.º Mód. Rurais: 1,01. Mód. Fiscal: 35,0000 hás. N.º Mód. Fiscais: 1,1500. F.M.P.: 2,00 hás. ITR: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, com o código de controle n.º C904.02F4.8E90.2A11, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 26/06/2023, válida até 23/12/2023, com o n.º do imóvel na Receita Federal: **5.666.261-5**. **PROPRIETÁRIO:** PEDRO RODRIGUES DAS NEVES, brasileiro, maior, engenheiro agrônomo, RG: MG-885.137, órgão expedidor: PC/MG, CPF: 257.129.506-34, endereço eletrônico (e-mail): pedronevas375@gmail.com, nascido em 11/02/1955, filiação: mãe; Madalena Rodrigues das Neves, pai, José Soares das Neves, divorciado (Certidão de Casamento com Averbação do Divórcio, extraída da matrícula n.º 0318490156-1989-2-00178-052-0025856-07, do Cartório do 3º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Belo Horizonte/MG), residente e domiciliado na Fazenda Juca Neves, zona rural, CEP: 37928-000, São Roque de Minas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 56,97. Recomeço: R\$ 3,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 18,99. Total: R\$ 79,38.



AV-1-14392 - 26/07/2023 - Protocolo: 49093 - 26/07/2023

**CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)** - Procede-se a esta averbação para constar o RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR, o qual garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei n.º 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida Lei, no qual consta o seguinte: **Registro no CAR: MG-3164308-025B.81B5.81E2.408B.83C1.9ED.80EE.65C0**. Data de Cadastro: 25/11/2021. Nome do Imóvel Rural: Fazenda Boqueirão. Município: 25/11/2021. UF: Minas Gerais. Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural - Latitude: 20°22'36,78"S e Longitude: 46°27'40,53"O. Área Total (ha) do Imóvel Rural: 93,6494. Módulos Fiscais: 2,6757. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS:** Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão (90,0 hectares) e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica (93,6494 hectares). **ÁREAS DECLARADAS (EM HECTARES): IMÓVEL -** Área Total do Imóvel: 93,6494. Área de Servidão Administrativa: 0,0000. Área Líquida do Imóvel: 93,6494. Área Consolidada: 87,6168. Remanescente de Vegetação Nativa: 5,5942. **APP/USO RESTRITO** - Área de Preservação Permanente: 12,9946. Área de Uso Restrito: 0,0000. **RESERVA LEGAL** - Área de Reserva Legal: 1,9725. **MATRÍCULA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL:** 5716, de 08/09/1999, deste cartório. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,65. Recomeço: R\$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Total: R\$ 31,55.

R-2-14392 - 26/07/2023 - Protocolo: 49093 - 26/07/2023

**COMPRA E VENDA** - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 1º Tabelionato de Notas desta cidade, no livro n.º 112-N, fls. 090, em 05/07/2023, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, foi vendida pelo TRANSMITENTE: PEDRO RODRIGUES DAS NEVES, brasileiro, maior, engenheiro agrônomo, RG: MG-885.137, órgão expedidor: PC/MG, CPF: 257.129.506-34, endereço eletrônico (e-mail): pedroneves375@gmail.com, nascido em 11/02/1955, filiação: mãe, Madalena Rodrigues das Neves, pai, José Soares das Neves, divorciado (Certidão de Casamento com Averbação do Divórcio, extraída da matrícula n.º 0318490155 1989 2 00178 052 0025856-07, do Cartório do 3º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Belo Horizonte/MG), residente e domiciliado na Fazenda Juca Neves, zona rural, CEP: 37928-000, São Roque de Minas/MG, aos **ADQUIRENTES: ROGER CALVAR COELHO**, brasileiro, maior, administrador, RG: M-5.794.892, órgão expedidor: SSP/MG, 580.104.406-04, endereço eletrônico (e-mail): rogercalvar@hotmail.com, nascido em 18/10/1974, filiação: mãe, Lenir da Silva Coelho, pai, Otília Calvar Palmas Coelho, e **MARCIANA MATEUS SILVA**, brasileira, maior, representante comercial, RG: M-8.820.293, órgão expedidor: SSP/MG, 027.960.006-21, endereço eletrônico (e-mail): marclana\_mateus@hotmail.com), nascida em 12/05/1977, filiação: mãe, Eurípedes Gonçalves Silva, pai, Antônio Mateus Silva, casados em 02/07/2021, sob o regime de separação de bens na serventia do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Uberlândia/MG, conforme matrícula n.º 059196 01 55 2021 2 00188 069 0105400 63, com residentes e domiciliados na Rua José Lemos Garcia, n.º 20, bairro Presidente Roosevelt, CEP: 38401-108, Uberlândia/MG, pelo valor de **R\$ 44.165,83** pago à vista em moeda corrente deste país, declarando ainda que a origem do valor utilizado para pagamento se dá pela remuneração do seu próprio trabalho, sendo recolhido o ITBI, no valor de R\$ 883,32, importância recolhida através de Comprovante de Pagamento, da Caixa Econômica Federal, Conta de Débito: 02494/1288/000766109953-6; Convênio: PM de São Roque de Minas; Data de Vencimento: 30/06/2023; Identificação da Operação: ITBI; Data de Débito: 30/06/2023; Código da Operação: 18847312; Chave de Segurança: VJVZMF3QMLU5FGF5, e apresentada uma Certidão de Quitação Municipal. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Esclarecendo que, os compradores, adquirem o imóvel em partes iguais, ou seja 50% do imóvel para cada um, e ainda fica pactuado que o outorgante vendedor, permitirá que os outorgados compradores, captem água na área remanescente (Fazenda Juca Neves - Gleba A) de sua propriedade, e que por ela passe o encanamento d'água até a área objeto da presente escritura, sendo que os outorgados compradores deverão observar as normas legais para realizar a captação de água. Ficam mantidas as estradas de comunicações existentes em favor do referido imóvel. Venda esta total, sem reserva alguma e "AD-CORPUS". Os compradores têm pleno conhecimento da Lei Federal n.º 7.433 de 18/12/1985, devidamente regulamentada pelo Decreto Federal n.º 93.240 de 09/09/1986, e de conformidade com a Instrução n.º 192/90 de 24/10/1990, item 3º da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais e dos artigos 182 a 190 do Provimento Conjunto n.º 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, razão pela qual apresentaram os documentos e as certidões constantes na referida escritura, exceto as dispensadas, que os mesmos resolveram dispensar de acordo com a edição da Lei n.º 13.097/2015, conforme Artigo 54, § 2º, e assume total responsabilidade decorrentes. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultado NEGATIVO, situação do CAR como ativo, e tudo mais consta na referida escritura e fica fazendo parte integrante deste registro. ITR: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, com o código de controle n.º C904.02F4.8E00.2A11, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 26/06/2023, válida até 23/12/2023, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 5.666.281-5. CCIR: Quitado, constante na matrícula acima. "EMITIDA DOI". Ato: 4515, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.140,63. Recomeço: R\$ 68,43. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$

465,86 Total: R\$ 1.674,92.

1º) 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.

2º) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

"Os dados pessoais aqui tratados, somente poderão ser utilizados para cumprimento da obrigação legal, conforme a base legal de tratamento (art. 7, II Lei n.º 13.709/2018) para cumprimento formal de leis e regulamentações, não podendo ser utilizados para qualquer outra finalidade sem consentimento do titular".

O referido é verdade e dou fé.  
São Roque de Minas/MG, 01 de agosto de 2024.

Pamira Ferreira de Souza Gualberto - Titular  
Claiton Gualberto de Souza - Substituto  
Hyago Gualberto de Faria Leite - Substituto

Eduardo Henrique Silva Faria  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
ESCREVENTE AUTORIZADO

TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
SÃO ROQUE DE MINAS/MG - OFÍCIO N.º 0000643040110	
SELO ELETRÔNICO Nº HWQ13341	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4843435714412071	
Ata: 8431, Qtd. Atas: 1, Emcl.: R\$ 26,11, Recomp.: R\$ 1,57	
Taxa de Finalização Judicial: R\$ 0,78 Total: R\$ 27,46	
Valor Total das Emcl.: R\$ 26,11, Valor Total do Recomp.: R\$ 1,57	
Valor Total de T.J.: R\$ 0,78	
Valor Total Final ao Usuário: R\$ 27,46	
"Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br/">https://selos.tjmg.jus.br/</a> "	



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
20.909.852/0001-59 | CNS 03.864-6  
Pamira Ferreira de Souza Gualberto  
= OFICIAL =  
Bot. Claiton Gualberto de Souza  
= OFICIAL SUBSTITUTO =  
Hyago Gualberto de Faria Leite  
= OFICIAL SUBSTITUTO =  
Rua Marshal Fininho Peixoto, 147 - Centro  
São Roque de Minas/MG - CEP 37.921-001  
(37) 3433-1204 - e-mail: [atendimento@totalmail.com](mailto:atendimento@totalmail.com)